Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 102 / 2008

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL PARA FINS RESIDENCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal para fins residenciais, na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Domingos Martins, condicionado aos critérios e exigências desta lei, e ainda, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e nas demais leis Municipais, Estaduais e Federais pertinentes à matéria.

Art. 2º Considera-se condomínio horizontal de terrenos, o aproveitamento de terreno em partes individualizadas ou unidades autônomas privativas isoladas entre si, para uso exclusivo do condômino e partes destinadas para o uso comum do condomínio, projetado nos moldes definidos no Código Civil Brasileiro, Art. 1.331 e seguintes, Art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e no Art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, podendo ser alienadas, no todo ou em parte e constituindo cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 2º A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

§ 3º O perímetro do Condomínio horizontal de terrenos será fechado e o acesso controlado.

§ 4º Na instituição do condomínio deverá ser discriminada a parte do terreno a ser de propriedade individual de cada condômino - destinada à edificação familiar, jardins e quintais -, bem como a sua fração ideal na totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade privativa (quota de terreno por unidade habitacional).

§ 5º Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais, sendo vinculado à unidade habitacional ou não, assim como a fração ideal correspondente.

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

Condomínio horizontal de terrenos: divisão interna de uma gleba, para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno, com reserva de áreas e vias de propriedade do próprio condomínio, formando área fechada por muros e/ou outras formas de vedação, inclusive cerca viva, com acesso único controlado, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada por uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes ao condomínio

Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Unidade Autônoma: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei e/ou em Lei Municipal;

Testada da Unidade Autônoma: linha limítrofe entre o terreno e logradouro público;

Profundidade da Unidade Autônoma: distância entre a testada e o fundo da Unidade Autônoma, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

Área urbana ou de Expansão Urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Leis Municipais;

Unificação: é a união de duas ou mais Unidades Autônomas, resultando em uma Unidade Autônoma com metragem ampliada;

Equipamentos Comuns do Condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma.

Art. 4º O condomínio horizontal de terrenos deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I - As áreas privativas mínimas de cada unidade autônoma residencial serão de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 6,00 m (seis metros), e as calçadas de pedestres deverão ter largura mínima de 1,50 m (um inteiro e cinqüenta centésimos de metro);

III - As Unidades Autônomas Privativas deverão ter testada mínima de 12,50 m (doze inteiros e cinqüenta centésimos metros);

IV - Todas as unidades autônomas deverão ter frente para os acessos;

V Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 10 (dez) unidades autônomas;

VI - Os fechamentos internos das unidades autônomas residenciais poderão ter altura máxima de 2,00 m (dois metros);

VII - O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4,00 m (quatro metros). Nas unidades autônomas localizadas em esquina, os recuos frontais são sempre contados em relação às duas vias;

VIII - A Taxa de Ocupação Máxima (TO) das Unidades Autônomas será de 65% (sessenta e cinco, por cento) para lotes até 600m2; de 55% ( ) para lote maior de 600m2 até 1000m2; de 45% para lote maior de 1000m2 até 2000m2; de 35 % ( )para lote maior de 2000m2 até 3000m2 e de 20% para lotes acima de 3000m2.

IX - A altura máxima das residências deverá ser de 15,00 m (quinze metros) medidos entre o limite superior da cobertura e o perfil natural da unidade autônoma nos casos de unidades planas ou com aclive, ou entre o limite superior da cobertura e o nível médio da rua em frente a unidade autônoma nos casos de unidades com declive;

X - A altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte;

§ 1º A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 5,00 (cinco metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 06 (seis) unidades autônomas residenciais, com retorno.

§ 2º Na impossibilidade ou insuficiência de atendimento da quantidade de vagas de estacionamento para visitantes, as mesmas poderão ser oferecidas em outra área, desde que esta se localize a uma distância máxima de 200,00 m (duzentos metros) e seja legalmente vinculada ao condomínio.

Art. 5º Os condomínios horizontais de terrenos poderão ser fechados em seu perímetro com muros e/ou outra forma de vedação, inclusive com cerca viva, no alinhamento até a altura máxima de 3,00 m (três metros).

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de terrenos, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba, com a autorização do titular, caso não seja de sua propriedade;

II - planta em escala 1: 1.000 (um por mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias em relação à mesma;

III - Carta de viabilidade de atendimento por parte das concessionárias de energia elétrica, água e esgoto, respectivamente, cabendo ao interessado, caso inexista possibilidade de atendimento por parte destas, apresentar premissa de solução autônoma a ser implantada, e, especificamente no caso do esgoto sanitário, apresentar descrição sucinta do sistema a ser implantado para a sua destinação final.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado o condomínio horizontal de terrenos.

§ 2º A certidão de que trata este artigo, deverá ser expedida no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 7º Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação do condomínio horizontal de terrenos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

§ 1º a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) curvas de nível com 1,00 m (um metro) de eqüidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba.

§ 2º O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio horizontal de terrenos não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 8º A aprovação pela Prefeitura Municipal de Condomínio Horizontal para fins residenciais será precedida da expedição, pelo Estado, de laudo técnico com objetivo de estabelecer as diretrizes florestais e de licença prévia ambiental, na forma da legislação vigente.

Art. 9º Após a análise prévia do traçado e a obtenção do laudo técnico e da licença ambienta, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de terrenos à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

a) 02 (duas) vias impressas em papel sulfite;
b) 01(uma) cópia em meio digital;
c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;
II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
a) Denominação do condomínio horizontal de terrenos;
b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de terrenos com suas características e fixação das zonas a qual pertence a gleba;
c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
d) Cálculo da Fração Ideal conforme norma Brasileira (NB);
e) Convenção e Regulamento do Condomínio;
f) ART do responsavel técnico do quadro de áreas;
g) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de terrenos e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas construções;
h) Limites e confrontações, área total do empreendimento, área total das Unidades Autônomas, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
i) Terrenos caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura.

§ 1º - A caução de que trata a alínea "i" deste artigo pode ser de unidades autônomas do próprio empreendimento ou outros bens localizados no Estado do Espírito Santo, bem como seguro caução, a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 2º - Além da documentação do projeto, o interessado deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de terrenos:

I - certidão vintenária do imóvel;
II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente aos alienantes do terreno e/ou incorporador ou empresa incorporadora e seus sócios;
VI - título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
VII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;
VIII - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias ;
IX - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
X - modelo do contrato de compromisso de compra e venda das Unidades Autônomas;
XI - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 10 A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de terrenos e para expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura deverá o incorporador proceder a entrega dos seguintes documentos:

I - Escritura pública de caução ou outra forma de garantia aceira pelo Município;

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

II - Projetos complementares, aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos quando for o caso, apresentados em 2 (duas) vias, sendo 1 (uma) em papel sulfite e outra em papel vegetal, a saber:

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem e destinação de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário, de acordo com as normas editadas pelos órgãos ambientais;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação, de acordo com as normas editadas pelos órgãos ambientais;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta águas servidas;

d) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário de acordo com as normas editadas pelos órgãos ambientais e de saneamento básico do município;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

f) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

g) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

h) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

i) ART do(s) responsável(is) técnico(s) pelos projetos bem como das execuções das obras.

Art. 11 Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de terrenos, o incorporador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o Condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 12 Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do Condomínio horizontal de terrenos, o zoneamento de uso e ocupação do solo, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 13 É proibido divulgar, vender ou prometer sobre unidades autônomas antes do depósito da documentação do condomínio horizontal de terrenos no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 14 Poderá ser expedido alvará provisório de licença para a construção das unidades autônomas durante o período de execução das obras relativas à infra-estrutura do Condomínio.

Art. 15 Salvo disposição contrária, no mínimo 20% (vinte, por cento) da área privativa de cada unidade autônoma deverá ser mantida permeável.

Art. 16 Em condomínios horizontais com mais de 50 (cinqüenta) unidades residenciais poderá ser prevista área comercial/serviço interna para atendimento local.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 17 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 18 As áreas de APP's, internas ao empreendimento, deverão ser objeto de manutenção e recuperação pelo incorporador até a entrega do empreendimento, após a entrega a responsabilidade passa a ser do condomínio e dos condôminos.

Art. 19 Em nenhum caso o condomínio horizontal de terrenos poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infra-estrutura do município.

Art. 20 Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, pelos levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-ES, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, orçamentos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos, orçamentos, especificações, memoriais e cálculos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 21 Os condomínios horizontais de terrenos instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, para áreas não edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Parágrafo único. Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de terrenos, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se às mesmas, as normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, o fixado pela legislação vigente e Código de Obras.

Art. 22 Além do previsto no Art. 21, os condomínios horizontais de terrenos instituídos por esta Lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 5% (cinco, por cento) da área total parcelada como área de livre uso comum do povo, que poderá ser fracionada em 02 (dois) módulos, respeitado o mínimo de 2,5 % (dois e meio, por cento) para cada módulo.

§ 1º O percentual referido no "caput" poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, em valor equivalente a 5 % (cinco, por cento) do valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado pelo Município.

§ 2º O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição *sine qua non* para a aprovação final do empreendimento.

Art. 23 O projeto de condomínio horizontal de terrenos deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

Art. 24 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

§ 2º - Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas já existentes para a implantação de condomínios, exceto no caso de vias sem saída, mediante prévia consentimento de todos os proprietários atingidos.

§ 3º – No caso de extinção do condomínio horizontal de terrenos, as vias de circulação internas e as áreas verdes serão transferidas ao patrimônio público, sem qualquer ônus para o Município.

Art. 25 O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos do condomínio horizontal de terrenos é de inteira responsabilidade do mesmo competindo a destinação final desses resíduos ao município na forma regulamentar sendo devida as taxas prescritas e lançadas conforme a legislação vigente. próprio;

§ 1º O condomínio horizontal de terrenos deverá providenciar o recolhimento e conduzir os resíduos até um local do trajeto de coleta indicado pelo Município, em dias e horários predeterminados.

§ 2º Para efeito de incidência e cobrança da taxa, considera-se beneficiado pela utilização efetiva ou potencial do serviço, qualquer terreno edificado ou não, que constitua unidade autônoma de condomínio horizontal de terrenos, independentemente da sua natureza ou destinação.

§ 4º Contribuinte da taxa é o proprietário, o titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, do imóvel beneficiado.

§ 5º Sem prejuízo do disposto neste artigo, o valor total da Taxa de Limpeza Pública relativa às unidades autônomas integrantes do condomínio poderá ser exigido diretamente ao próprio condomínio.

Art. 26 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de terrenos deverão ser previamente submetidas á aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na sua ausência, fixado pelo Código de Obras e legislação vigente.

Art. 27 Na instituição do condomínio horizontal de terrenos é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, sistema de drenagem pluvial, solução para esgotamento sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, que não puderem ser realizadas pelas concessionárias de serviços, bem como dos equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 28 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

Art. 29 A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 30 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de terrenos ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o incorporador se obrigará:

a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos;

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento exclusivo dos requisitos do Art. 27 supra.

Parágrafo Único - Após a execução de todas as obras relativas à implantação do condomínio horizontal de terrenos, o incorporador deverá solicitar as respectivas vistorias e a emissão do *'Habite-se'* do empreendimento podendo ser emitido o *'Habite-se parcial'* de unidades autônomas residenciais cujos requisitos do Art. 27 estejam totalmente atendidos.

Art. 31 Será permitida a implantação de Condomínio Horizontal de terrenos de caráter evolutivo, de acordo com projeto e cronograma de execução apresentados e aprovados, construindo-se na etapa inicial as instalações que atendam todas as premissas de serviços e equipamentos proporcionalmente a cada etapa em implantação, desde que:

I - Seja apresentado e aprovado, o projeto completo das unidades habitacionais pertencentes ao empreendimento;

II - Será emitido *"Habite-se"* de conclusão parcial das obras constantes do memorial, do cronograma e do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, e executado naquela etapa, devendo as mesmas atender às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto de certificado.

Parágrafo único. Considera-se construção de caráter evolutivo aquela edificada por etapas, cabendo a cada etapa executada atender plenamente as disposições do Código de Obras do Município e a proporcionalidade de dimensionamento para cada etapa em implantação.

Art. 32 Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigida para o condomínio horizontal, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (uma vírgula dois), vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º a critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do incorporador.

§ 3º juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para ele exigida.

Art. 33 Aplica-se no que couberem as disposições da Lei Municipal nº 1.238/92

Prefeitura Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Bernardino Monteiro, 22 - Centro - Domingos Martins - Espírito Santo
CEP 29260-000 - Fone: (27) 3268-1344 / 1239
www.domingosmartins.es.gov.br
comunicacao@domingosmartins.es.gov.br - gabinete@domingosmartins.es.gov.br

Art. 34 Não se aplicam as regras desta Lei aos atuais condomínios e/ou loteamentos fechados e condomínio horizontal que tenham sido aprovados por lei municipal ou decreto na forma da legislação vigente à sua época.

Art. 35 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36 Revogam-se as disposições em contrario.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Domingos Martins – ES, 11 de dezembro de 2008.

WANZETE KRÜGER
Prefeito