LEI Nº 5.660, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2009.

Institui o "Condomínio Horizontal de Lotes" no Município de Pelotas, e dá outras providências.

O PREFEITO DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A PRESENTE LEI.

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Pelotas, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. Poderão ser previstos no interior dos condomínios locais comerciais desde que não superem ao índice máximo de 1,5% (um e meio por cento) do total da área do empreendimento.

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1.331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

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

Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.
Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.
Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.
Lote: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.
Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.
Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.
Área urbana: área delimitada em Lei específica como urbana no município.
Unificação: é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada.
Desmembramento: é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

Capítulo II

DAS DIRETRIZES

Art. 4º O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
II – As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 06 m (seis metros);
III – Os lotes deverão ter testada média mínima de 10 m (dez metros);
IV – Os lotes deverão ter profundidade mínima de 24 m (vinte e quatro metros);
V – Todos os lotes deverão ter frente para os acessos;
VI – Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes;
VII – Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 02 (dois) metros;
VIII – O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 04 (quatro) metros;
IX – A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável aos lotes serão os estabelecidos no plano diretor;
X – A altura máxima das residências deverá atender as exigências do plano diretor;
XI – Área total do empreendimento não poderá ser menor que 100.000 m² e maior que 350.000 m², podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana a critério da Administração Municipal.

§ 1º A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 05 m (cinco metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 06 (seis) unidades.

§ 2º Em condomínios horizontais de lotes a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor.

§ 3º Em condomínios horizontais de lotes o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação a lotes lindeiros.

Art. 5º Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 03 (três) metros na via principal e 2,6 (dois vírgula seis) metros nas vias secundárias.

Parágrafo único. Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Capítulo III

DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

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

I - comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

II - planta do imóvel com a determinação exata de:
a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;
b) curvas de nível com 1,00m (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) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, 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;
K) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

III – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Capítulo IV

DA APROVAÇÃO

Art. 7º Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:
a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;
b) 01(uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R;

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;
g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:
a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
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;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;
d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;
e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;
f) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
g) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial.

IV – Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.
V – Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

I - certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
II - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
III - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
IV - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
V - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
VI - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;
VII - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 02 (duas) vias;
VIII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
IX - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
X - comprovantes de pagamento das taxas municipais.

Art. 8º Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infra-estrutura do município.

Capítulo V

DO CAUCIONAMENTO

Art. 9º A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

Art. 10. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (um 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 de lotes, 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, às expensas do empreendedor.

§ 3º Conforme forem executadas as obras de infra-estrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.
a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;
b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º 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 exigido.

Capítulo VI

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 11. Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) 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 empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, 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, conforme artigo 9º e parágrafos.

Art. 13. É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinqüenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Capítulo VII

DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 14. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras (CCO).

§ 1º O Certificado de Conclusão das Obras (CCO) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Capítulo VIII

DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 15. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, 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-RS, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, 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 a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART).

Capítulo IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Art. 17. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 1º Compreende para cálculo da porcentagem constante no "caput" do artigo, as vias de circulação, as áreas não edificáveis e as áreas destinadas a equipamentos urbanos.

§ 2º O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnio, depositado em conta do Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal (FUSEM) ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 3º Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

§ 4º 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 do empreendimento.

Art. 18. Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16m (dezesseis metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º as obras de infra-estrutura referidas no parágrafo anterior são:
a) pavimento em bloco intertravado e meio fio;
b) rede de iluminação pública;
c) rede de água, esgoto cloacal e pluvial, conforme especificações do SANEP;
d) pavimentação de calçada em material não derrapante.

§ 3º no caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito de rua existente no local.

Art. 19. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 20. 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 O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 21. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Art. 22. Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos 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 e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 23. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 24. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (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 dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

Art. 25. Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo, através da Coordenadoria de Aprovação de Edificações e Parcelamento do Solo (CAEP).

Art. 26. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 27. O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 28. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 30 de dezembro de 2009.

Adolfo Antonio Fetter Junior
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se.

Abel Dourado
Secretário de Governo