LEI Nº 981/2009
De 27 de outubro de 2009.

"Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais situados no Município de Pinheiros e dá outras providências."

O Prefeito Municipal de Pinheiros, Estado do Espírito Santo,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal Aprovou e eu Sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°- *A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no município de Pinheiros, os quais dependerão da aprovação prévia e fiscalização da Prefeitura.*

§ 1° - *Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas no Plano Diretor Municipal, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento das vias existentes, respeitados os requisitos previstos na legislação municipal.*

§ 2° - *Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas no Zoneamento previsto no Plano Diretor Municipal, com aproveitamento das vias públicas existentes.*

§ 3° - *Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando apenas um lote edificável que possua as dimensões mínimas previstas em lei.*

§ 4° - *Considera-se condomínio o fracionamento de uma gleba em partes ideais destinadas e vinculadas ás edificações.*

Art. 2°- *Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no Setor Especial Industrial ou nas Zonas Urbanas, assim definidas no Plano Diretor Municipal.*

Parágrafo Único - *Quando a gleba a ser parcelada estiver parcialmente localizada em área urbana, poderá ser parcelada na sua totalidade se tiver área total inferior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) e mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada na área urbana; nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada na área urbana, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à dimensão mínima autorizada pelo INCRA.*

Art. 3°- *Não será permitido o parcelamento do solo em:*

I. *Áreas de banhado e sujeitas à inundação ou à erosão, conforme dados dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;*

II. *Áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetal natural;*

III. *Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes.*

§ 1° - *São consideradas suscetíveis à erosão as áreas localizadas em beiras de canal, e nas encostas.*

§ 2° - *O parcelamento de áreas alagadiças somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e subterrâneas, bem como a execução de aterro, quando necessário.*

§ 3° - *O parcelamento do solo, para fins de loteamento, em áreas com declividades nula ou máxima de 0,5%, somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento de águas superficiais e subterrâneas.*

Art. 4° - *No que se refere às áreas de preservação parcial ou permanente, as faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos rios e canais, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelo órgão competente estadual, estabelecendo para*

cada caso, em Conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

Art. 5° - *Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, deverá o mesmo desmembrar a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.*

CAPÍTULO II

DOS MECANISMOS PARA PARCELAR

SEÇÃO I

DOS LOTEAMENTOS

Art. 6° - *Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:*

I. *Os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inserida a gleba, conforme o Plano Diretor Municipal, vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;*

II. *Os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social terão no mínimo 150 m² (cento e cinqüenta metros quadrados) de área e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares, em casos específicos, conforme descritos na Seção III deste Capítulo;*

III. *As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura, de acordo com o Plano Diretor Municipal.*

IV. *No momento da aprovação do loteamento, serão doadas ao município as áreas que serão destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, podendo neste último caso contemplar áreas de preservação permanente.*

§ 1° - *O total da percentagem das áreas a serem doadas ao município, no momento da aprovação do loteamento, das quais trata o item IV deste Artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da*

área a ser loteada, dentre os quais deverão atender ao mínimo estabelecido para equipamentos públicos comunitários e áreas verdes.

§ 2° - *Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e segurança (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros).*

§ 3° - *Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.*

§ 4° - *As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento.*

§ 5° - *Quando a Prefeitura Municipal, baseada em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo parcelamento.*

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 7° - *Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal, requerimento, título de propriedade do imóvel, planta de situação do imóvel na escala adequada e uma planta também na escala adequada contendo, pelo menos:*

I. *A orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro*

II. *As divisas da gleba a ser loteada;*

III. *As curvas de nível com distâncias de 1 (um) em 1(um) metro;*

IV. *A localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas que interessem;*

V. *A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro;*

VI. *Caracterização da vegetação existente no imóvel.*
VII. *Titulo de domínio atualizado na época da aprovação.*

§ 1° - *Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos Projetos e Levantamentos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.*

§ 2° - *Sempre que necessário, a critério do órgão competente, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento plani-altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.*

Art. 8° - *A Prefeitura Municipal, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao requerimento, as seguintes informações:*

I. *Ruas ou estradas existentes ou projetadas que componham o sistema viário do município a serem respeitadas, conforme item III do Artigo 6° desta Lei;*
II. *Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme item IV do Artigo 6° desta Lei;*

III. *Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos;*

§ 1° - *As áreas com cobertura vegetal significativa e que deverão ser preservadas, serão definidas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.*

§ 2° - *As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano. Se neste prazo o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, as mesmas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar a renovação das mesmas, se houver interesse.*

§ 3° - *A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.*

Art. 9° - *O projeto definitivo do loteamento, para a aprovação final, deverá conter:*

I. *Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;*

II. *Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R. N. reconhecidas e coordenadas geográficas em seu perímetro;*

III. *Planta de arruamento aprovado pela Prefeitura;*

IV. *Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;*

V. *Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;*

VI. *Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 4 (quatro) vias, contendo: desenho das quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura Municipal com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;*

VII. *Indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas;*

VIII. *Memoriais descritivos do loteamento;*

IX. *Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;*

X. *Laudo de viabilidade de abastecimento de água (CESAN);*

XI. *Projeto de Iluminação Pública.*

§ 1° - *Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.*

§ 2° - *A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.*

§ 3º - *O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.*

Art. 10 - *Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas Para esse fim.*

Art. 11 - *Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:*

I. *Executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:*

a) Abertura, terraplenagem e, no mínimo, pavimentação em saibro nas vias de circulação, com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros), conforme especificação da Prefeitura Municipal, bem como os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, sendo que os cortes e aterros não poderão ultrapassar a altura de 1,00 m (um metro);

b) Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

c) Execução da rede para o abastecimento de água;

d) Rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretrizes aprovados pela ESCELSA;

e) Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

f) Demarcação dos lotes e quadras, estas com marcos de concreto.

I. *Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;*

II. *Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;*

III. *Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.*

Art. 12 - *Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:*

I. *Dados técnicos que caracterizem e identifiquem o loteamento;*

II. *As condições em que o loteamento foi aprovado;*

III. *Indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam Automaticamente ao Patrimônio Municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal;*

Art. 13 - *Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.*

Art. 14 - *Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizarem os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.*

Art. 15 - *Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados, deverá o interessado apresentar à Prefeitura Municipal:*

I. *Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;*

II. *Requerimento e Declaração de concordância dos adquirentes assinados pelos mesmos ou seus representantes legais;*

III. *Cópia do projeto original aprovado, com alvará anterior;*

IV. *Projeto das reformulações pretendidas.*

Art. 16 - *A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo analisará as reformulações solicitadas.*

§ 1° - *No caso da reformulação pretendida ser simples, a Secretaria procederá a indicação das modificações no Alvará.*

§ 2° - *Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.*

§ 3° - *No caso de reformulações complexas a Secretaria expedirá novo Alvará e baixará novo Decreto, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao município.*

§ 4° - *Consideram-se reformulações complexas aquelas que implicarem em alterações de diretrizes do sistema viário.*

Art. 17 - *Nas aprovações de reformulações complexas, o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no Artigo 9º desta Lei.*

SEÇÃO III

DOS LOTEAMENTOS EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 18 – *Para os loteamentos situados em ZEIS - Zona Especial Zona Especial de Interesse Social, que se destinarem à finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, regularização fundiária de ocupação consolidada ou remanejamento de lotes para famílias oriundas de ocupação em Áreas de Preservação Permanente, deverão ser seguidos os procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção II deste Capítulo.*

§ 1° - *Os loteamentos somente serão autorizados mediante prévia análise pela Prefeitura Municipal, a qual certificará a finalidade a que se destina o loteamento.*

§ 2° - *O valor máximo dos lotes a serem comercializados será estabelecido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;*

§ 3° - *As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura Municipal, de acordo com o Plano Diretor de Pinheiros, sendo que a largura mínima das vias locais não poderá ser inferior a 8,00m (oito metros);*

§ 4° - *No momento da aprovação do loteamento, serão doadas ao município as áreas que serão destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, podendo neste último caso contemplar áreas de preservação permanente, sendo que o total da percentagem das áreas a serem doadas ao município, não poderá ser inferior a 20 % (vinte por cento) do total da área a ser loteada.*

Art. 19 – *Para a aprovação de loteamentos situados em Zona Especial de Interesse Social que não se destinarem à finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, regularização fundiária ou remanejamento de lotes para famílias oriundas de ocupação em Áreas de Preservação Permanente, deverão ser seguidos os procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção II deste Capítulo.*

§ 1° - *A área mínima a ser observada nessa situação será de 300,00m^2 (trezentos metros quadrados);*

§ 2° - *O loteamento deverá obedecer aos demais requisitos exigidos na presente Lei.*

SEÇÃO IV

DE SUBDIVISÕES, UNIFICAÇÕES E SUAS APROVAÇÕES

Art. 20 - *As subdivisões e unificações de terrenos no Município de Pinheiros deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura Municipal.*

Art. 21 - *O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:*

I. *Planta de situação na escala 1:5.000, geo-referenciada;*

II. *Título de propriedade do imóvel;*

III. *Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;*

IV. *Memorial Descritivo;*

V. *Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.*

§ 2° - *Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.*

§ 3° - *A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.*

§ 4º - *O Responsável Técnico deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Pinheiros.*

SEÇÃO V

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 22 - *Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal n° 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99.*

Parágrafo Único - *A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.*

CAPÍTULO III

DO FRACIONAMENTO

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS

Art. 23 - *Os projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.*

§ 1° - *Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.*

§ 2° - *Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios, desde que concomitantemente a eles, aprove-se as respectivas construções a que eles se destinarem e regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.*

§ 3° - *As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.*

§ 4° - *Os parâmetros construtivos incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.*

§ 5° - *O conjunto constituído de residências isoladas com mais de 10 (dez) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.*

Art. 24 - *O Condomínio adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.*

§ 1° - *A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas no Plano Diretor Municipal, mesmo que se trate de vias particulares.*

§ 2° - *Os Condomínios não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade com o Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental nos casos em que o rio apresentar até 10,00 (dez metros) de largura.*

§ 3° - *Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais e agrupamentos residenciais, assim definidos na legislação municipal.*

§ 4° - *A área do terreno de uso privativo não poderá ser inferior a 70 m^2 (setenta metros quadrados).*

§ 5° - *A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.*

Art. 25 - *Os Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:*

I. *As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:*

a) 3 m (três metros), quando destinados a pedestres;

b) 9,50 m (nove metros e cinqüenta centímetros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento;

c) 13 m (treze metros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60 m (sessenta metros) de comprimento;

II. *As áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;*

III. *O terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;*

IV. *As divisas do conjunto residencial com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública;*

V. *Os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;*

VI. *A infra-estrutura exigida é regulamentada nesta Lei, devendo apresentar as seguintes obras de urbanização interna, no mínimo:*

a) Meio-fio e pavimentação nas vias internas;
b) Rede de abastecimento de água;
c) Redes de energia e iluminação pública interna;
d) Galerias de águas pluviais e paisagismo;
e) Coleta, tratamento e destinação final do esgoto;
f) Solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar.

VII. *Reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio.*

VIII. *Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;*

IX. *Destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10 % (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários, quando o número de unidades for igual ou superior a 10 (dez) unidades;*

X. *A área referida no inciso IX deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal.*

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 25 - *Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Artigo 7º desta Lei.*

Art. 26 - *A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.*

Art. 27 - *O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:*

I. *Parecer favorável da Prefeitura Municipal com relação ao condomínio no imóvel proposto;*

II. *Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;*

III. *Título de propriedade do imóvel;*

IV. *Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, observado o padrão de normas técnicas;*

V. *Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;*

VI. *Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;*

VII. *Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;*

VIII. *Laudo de viabilidade de abastecimento de água (CESAN);*

§ 1° - *Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.*

§ 2° - *A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.*

§ 3º - *O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.*

§ 4º - *O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.*

Art. 28 - *O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.*

Art. 29 - *O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.*

Art. 30 - *Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como, as obras de urbanização interna, enumeradas no item VI do Artigo 29, desta Lei.*

Art. 31 - *Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.*

Parágrafo Único – *Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.*

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 - *Fica sujeito à multa correspondente a 1 (uma) VRTE (Valor de Referência do Tesouro Estadual) por m^2 (metro quadrado) na área do Loteamento, vigente em Pinheiros, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização dos órgãos competentes.*

Parágrafo Único - *O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.*

Art. 33 - *Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou*

loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo Único - *A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, executados às expensas do Loteador, assim como a numeração das edificações, executada às expensas dos Proprietários, é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.*

Art. 34 - *Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.*

Art. 35 - *Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta Lei, da existência de um arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, para efetuar o pagamento da multa prevista no Artigo 37 desta Lei, e terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para regularizar a situação do imóvel.*

Art. 36 - *Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.*

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiros-ES
Em, 27 de outubro de 2009.

ANTÔNIO CARLOS MACHADO
Prefeito Municipal