GABINETE DO PREFEITO
LEI MUNICIPAL Nº 2.629/2020 DE, 19 DE MAIO DE 2020

DISPÕE NORMAS PARA PROJETOS DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO – RO, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas por lei.

FAZ SABER que a **CÂMARA DO MUNICIPIO DE PIMENTA BUENO-RO** aprovou e eu sanciono a seguinte.

LEI

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para construções em série, e para projetos de condomínios residenciais e não residenciais, com construções em série e/ou geminadas, construídos de forma horizontais e/ou verticais, no município de Pimenta Bueno-RO.

Art. 2º Para os fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - **alinhamento predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público, podendo ser existente ou projetado;
II - **área de preservação permanente**: correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal e às áreas verdes descritas pela legislação municipal e identificadas pelo município;
III - **área institucional**: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
IV - **área verde:** áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativas, excluídas as áreas de preservação permanente;
V - **arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes/unidades autônomas;
VI - **condomínio:** ato instituído registrado no cartório de imóveis que discrimina a individualização de frações privativas, a fração ideal atribuída a cada unidade e o fim a que as unidades se destinam;
VII - **faixa de rolamento**: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

VIII - **faixa não edificável ("non aedificandi"):** área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;
IX - **fração comum**: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como sistema viário interno e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;
X - **fração ideal:** soma da área comum e área privativa de cada condômino;
XI - **fração privativa/unidade autônoma**: área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;
XII - **gleba**: terreno não submetido a processo de parcelamento urbano e não Identificado como lote;
XIII - **infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, redes de esgoto (rede pública ou solução para esgotamento sanitário) e abastecimento de água e vias de circulação;
XIV - **lote:** terreno resultante de processo de loteamento ou desmembramento, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo urbano;
XV - **parcelamento**: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento (unificação de lote), observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;
XVI - **quadra:** área resultante de loteamento/condomínio horizontal, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo. A largura máxima das quadras internas dos condomínios não poderá exceder a 150m (cento e cinquenta metros);
XVII - **eesidências isoladas:** habitações edificadas em lote independente destinada a uso unifamiliar;
XVIII - **testada**: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma;
XIX - **vias de circulação interna:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios horizontais e residências em série transversais ao alinhamento predial;
XX - **vias:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
XXI - **condomínio geral (voluntário ou necessário**): origem prevista nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil, onde duas ou mais pessoas (naturais ou jurídicas) são proprietárias, simultaneamente, de um mesmo bem de raiz, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo;
XXII - **condomínio edilício:** origem prevista nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei Federal nº 4.591/64, sendo que cada condômino é titular, com exclusividade da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura de prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público;
XXIII - **condomínio horizontal ou fechado:** trata-se de empreendimento que tem por finalidade a criação de unidades autônomas (constituídas por lotes) sob as quais serão – ou não –

realizadas construções, a critério do adquirente do lote. Admitindo a cada titular de unidades autônomas a livre utilização e exploração do bem imóvel da forma que melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes da convenção de condomínio;
XXIV - **condomínio urbanístico:** É a divisão do imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privada e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. O condomínio urbanístico integrado à edificação corresponde à modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;
XXV - **unidade autônoma:** Parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de edificação, ou terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo;
XXVI - **parcelamento de pequeno porte**: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000.00m² (dez mil metros quadrados);
XXVII - **parcelamento de médio porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior de 10.000m² (dez mil metros quadrados), até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);
XXVIII - **parcelamento de grande porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior que 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);
XXIX - **áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;
XXX - **áreas destinadas para uso comum dos condôminos**: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas.

CAPÍTULO II
CONSTRUÇÕES EM SÉRIE

Art. 3° Construções em série de propriedade privada são construções onde se tem em um mesmo lote mais de uma unidade autônoma, podendo ser esta tipo apartamento, quitinete ou residência convencional. Estas construções podem ser geminadas ou não e acontecer de forma horizontal e/ou vertical.

I - cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), além da área de garagem;
II - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem com as dimensões mínimas de 3m (três metros) de largura e 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) de comprimento, não necessariamente coberta;
III - as vagas de garagem poderão acontecer da seguinte forma:

a) em garagem prevista na própria unidade autônoma;
b) em estacionamento coletivo, sendo obrigatório a demarcação de cada vaga e da unidade habitacional a que esta pertença;

IV - os recuos devem respeitar os mínimos exigidos em lei específica para a zona em que a construção se encontre;
V - é obrigatório que cada unidade autônoma tenha pelo menos dois ambientes sendo eles:
a) um banheiro composto no mínimo por vaso sanitário, lavatório e chuveiro.

b) um ambiente geral. Para uso residencial, este ambiente geral deve no mínimo funcionar como dormitório, cozinha e/ou área de refeição, onde em uma das paredes seja previsto no mínimo uma pia de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de comprimento, por 0,55cm (cinquenta e cinco centímetros) de largura. A parede em que existir a pia deverá ter revestimento impermeável a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do piso acabado (azulejos cerâmicos, pastilhas de vidro, etc.).
VI - no caso de construções em série horizontais, a testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 4,00m (quatro metros);
VII - para construções em série privadas que aconteçam de forma horizontal que não ultrapassem o número de 15 (quinze) unidades autônomas, é permissível o acesso de veículos mesclado ao acesso de pedestre, devendo haver sinalização de limite de velocidade dos veículos de 5km/h;
VIII - deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento;
IX - demais especificações conforme legislação edilícia vigente.

Art. 4° As construções em série podem ser de propriedade privada ou em condomínio, podendo se dar de forma horizontal ou vertical.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS

Art. 5º Os condomínios se dividem em Condomínios que originam quadras e Condomínios que não originam quadras, podendo estes ter construções Horizontais e/ou Verticais, em série ou não.

Art. 6° Somente serão admitidos condomínios com construções horizontais e/ou Verticais nas zonas previstas pela Lei Municipal de uso e Ocupação dos Solos.

Seção I
Critérios gerais

Art. 7º Para condomínios acima de 15 (quinze) unidades autônomas, deverá ser criado um Manual Técnico de Projetos e Obras, o qual deverá regulamentar os seguintes critérios urbanísticos:

I dimensões e área mínimas do lote;
II taxa de ocupação máxima do lote;
III taxa de permeabilidade do solo relativo ao lote;
IV coeficiente de aproveitamento do lote;
V recuos frontais, laterais e de fundos obrigatórios;

VI poderá prever, padrão de construção obrigatório, e/ou padrão mínimo aceitável para as edificações;
VII os critérios para cercas e muros externos dos condomínios, com previsão de altura mínima, espessura, tipo de alvenaria, ou material de fechamento, tipo de estrutura, e padrão de acabamento.

Parágrafo único. O Manual Técnico de Projetos e Obras deverá respeitar as especificações mínimas previstas nas leis edílicas vigentes, e deverá ser previamente submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e coordenação Geral - SEMPLAN.

Art. 8º Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem com as dimensões mínimas de 3m (três metros) de largura e 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros) de comprimento.

Parágrafo único. As vagas de garagem poderão ser em garagem prevista na própria unidade autônoma ou em estacionamento coletivo, sendo obrigatório a demarcação de cada vaga e da unidade habitacional a que está pertença, não necessariamente coberta.

Seção II
Das Vias de Circulação Internas aos Limites do Lote do Condomínio

Art. 9º As vias de circulação de veículos dentro da área privada do condomínio deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

I - para condomínios que originem quadras subdivididas em lotes:
a) as dimensões das vias internas para estes condomínios seguirão as mesmas diretrizes estabelecidas na lei de Parcelamento dos Solos, Lei Municipal n° 2.250/2016;
II - para condomínios com construções em lotes onde não se origine quadras:
b) o acesso de veículos pode se dar sem a necessidade de via interna para veículos, quando o acesso as garagens acontecer de forma direta, do logradouro público (externo ao condomínio), para a garagem de cada unidade habitacional;
c) quando não houver possibilidade de acessos de veículos as garagens de forma direta, deverá ser previsto via de acesso composta de pista de rolamento, com no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura, passeio para pedestre com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, sarjeta e meio fio com no mínimo 0,40cm (quarenta centímetros) e faixa de serviço com no mínimo 0,70cm (setenta centímetros);
d) ficam dispensados da obrigatoriedade de vias internas situações anteriores a aprovação desta lei, no caso de condomínios que não originem quadras.
III - caso exista a necessidade de habitações nos dois lados da via de circulação interna, a pista de rolamento terá a dimensão mínima de 7m

(sete metros), e a sarjeta, meio fio, faixa de serviço e passeio para pedestre será obrigatório em ambos os lados da via;
IV - para os casos de necessidade de vias internas, a infraestrutura necessária deverá ser composta por: Rede de energia, iluminação, rede de água (caso não se tenha outro acesso de água as edificações), drenagem, pavimentação, solução para o esgotamento sanitário, arborização e sinalização horizontal e vertical. Tais soluções deverão ser apresentadas em projetos específicos sobre a responsabilidade de profissionais devidamente habilitados para tal, devendo estes ainda ser aprovados pela SEMPLAN;
V - toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação da SEMPLAN.

Seção III
Construções em Condomínios que não se Subdividem em Quadras, Lotes.

Art. 10. Condomínios que não se subdividem em quadras ou lotes são os que se originam por subdivisão em unidades autônomas, que podem se dar por edificações em forma de apartamentos ou construções em série (geminadas ou não), podendo acontecer de forma vertical ou horizontal, sem contudo originarem novas quadras, e ou lotes. Estes condomínios podem gerar a necessidade de via interna, conforme art. 9º.

I cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);
II os recuos devem ser estabelecidos pelo Manual Técnico de Projetos e Obras, desde que respeitados os mínimos exigidos em lei específica para a zona em que o condomínio se encontre;
III é obrigatório que cada unidade autônoma tenha pelo menos dois ambientes sendo eles:
a) um banheiro composto no mínimo por vaso sanitário, lavatório e chuveiro.
b) um ambiente geral. Para uso residencial, este ambiente geral deve no mínimo funcionar como dormitório, cozinha e/ou área de refeição, onde em uma das paredes seja previsto no mínimo uma pia de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de comprimento, por 0,55cm (cinquenta e cinco centímetros) de largura. A parede em que existir a pia deverá ter revestimento impermeável a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do piso acabado(Azulejos cerâmicos, pastilhas de vidro, etc.).
I no caso de condomínios com construção horizontal ou com construções horizontais a testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 4,00m (quatro metros);
II para condomínios com construção horizontal ou com construções horizontais e, no máximo 15 (quinze) unidades autônomas, é permissível o acesso de veículos mesclado ao acesso de pedestre, devendo haver sinalização de limite de velocidade dos veículos de 5km/h;
III deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento;

IV demais especificações conforme legislação edilícia vigente.

Seção IV
Construções em Condomínios que Originem Subdivisão do Lote Original em Quadras e Lotes.

Art. 11. Tais condomínios se assemelham a estrutura de um loteamento urbano, por subdivisões do lote original, em quadras e lotes e vias.

I - dimensões mínimas de lotes e quadras, logradouros e passeios, assim como áreas institucionais, áreas verdes, e outras especificações por ventura exigíveis, deverão seguir as mesmas exigências aplicáveis a loteamentos, conforme Lei Municipal nº 2.250/2016 e demais legislação edilícia vigente;
II - o tamanho das vias conforme art. 9º desta lei;
III - deve ser respeitado a área de ocupação máxima prevista para a zona em que o condomínio se encontre, assim como área permeável do solo, e o coeficiente de aproveitamento, conforme lei municipal nº 2.250/2016 e demais legislação edilícia vigente.

Seção V
Dos Condomínios de Pequeno, Médio e Grande Porte

Art. 12. Consideram-se condomínios de pequeno porte aqueles que possuem entre 02 (duas) unidades até 15 (quinze) unidades autônomas e com área máxima total do lote do empreendimento de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 13. Consideram-se condomínios de médio porte aqueles que tiverem entre 16 (dezesseis) unidades autônomas e 50 (cinquenta) unidade autônomas e/ou que tenham área máxima total do lote do empreendimento entre 10.001m² (dez mil e um metros quadrados) e 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 14. Consideram-se condomínios de grande porte aqueles com mais de 50(cinquenta) unidades autônomas e/ou, com área acima de 100.000m² (cem mil e um metros quadrados).

Art. 15. Os condomínios de pequeno, médio e grande porte deverão obedecer às seguintes condições:

I para condomínios com construção ou construções horizontais, a testada mínima do lote de cada unidade autônoma terá 5,00m (cinco metros);
II para condomínios com construções verticais, que se subdivida em lotes, a dimensão deste lote deverá ser especificada no Manual Técnico de Projetos de Obras devendo contudo respeitar o mínimo previsto na Lei Municipal nº 2.250/2016 para a zona em que se encontre;
III cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

IV cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem, não podendo esta estar prevista, na área de recuo frontal obrigatório;
V cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao Manual Técnico de Projetos e Obras, na ausência do mesmo o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;
VI os recuos obrigatórios, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento serão definidos pelo Manual Técnico de Projetos de Obras, desde que não inferiores ao estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação dos Solos.

Seção VI
Dos Condomínios Horizontais

Art. 16. São considerados condomínios horizontais os imóveis divididos horizontalmente em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais privadas, podendo ou não originar frações de uso comum aos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna ao Condomínio conforme art. 9°.

Art. 17. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para os condomínios horizontais de pequeno, médio e grande porte.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais situados em APP – Área de Preservação Ambiental Permanente, deverão observar a legislação específica da área, complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

Art. 18. Os condomínios horizontais deverão ser registrados no cartório de registro de imóveis, atendendo os requisitos da Lei Federal nº 4.591/64 com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

Art. 19. Os condomínios horizontais deverão obedecer às seguintes condições:

I - uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;

II - para cada unidade autônoma, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

III - cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá eventualmente a edificação correspondente.

Art. 20. A implantação do condomínio horizontal deverá respeitar o planejamento das vias públicas e diretrizes viárias devendo respeitar a

continuidade do trajeto das vias estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo único. Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio horizontal.

Art. 21. Serão de responsabilidade dos condôminos:

I serviços de conservação e manutenção das vias internas, para veículos e pedestres, considerando inclusive arborização e sinalização destas;
II serviços de conservação e manutenção das áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;
III coleta de lixo;
IV serviços de iluminação das áreas comuns;

Art. 22. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, poderão ter sua destinação alterada, após a aprovação pelos órgãos competentes.

Art. 23. Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 24. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Seção VII
Dos Condomínios Verticais

Art. 25. São considerados condomínios verticais as edificações residenciais ou não residenciais, que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente, podendo estas originar áreas comuns.

Art. 26. Os condomínios verticais deverão ser registrados no cartório de registro de imóveis nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

Art. 27. Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:

I deverão prover área de recreação coletiva, sendo no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade;
II cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário;
III para cada unidade autônoma residencial, deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem.

Parágrafo único. O uso residencial multifamiliar, com até 15 (quinze) unidades habitacionais, fica dispensado da reserva de áreas de lazer e recreação.

Art. 28. A edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

Art. 29. No caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos no mesmo lote, toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 30. O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à apresentação do atestado de viabilidade de abastecimento de água potável, pela concessionaria responsável.

Parágrafo único. Em caso da não disponibilidade do fornecimento de água pela concessionaria, a aprovação dos projetos do condomínio fica condicionada a apresentação e aprovação dos projetos para a implantação de outro sistema de abastecimento de água potável.

Art. 31. O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à apresentação do atestado de viabilidade de abastecimento de energia elétrica, pela concessionária responsável, ou deverá ser aprovado outra forma, legalmente aceita, para o abastecimento de energia elétrica do condomínio.

CAPÍTULO IV
DA ANALISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DOS CONDOMINIOS
Seção I
Da Consulta Prévia para Condomínios

Art. 32. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta prévia perante a SEMPLAN, que deverá informar:

I as diretrizes do sistema viário municipal;
II a localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;
III os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

Art. 33. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser preenchido o modelo de formulário disponibilizado pelo órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovação de Titularidade do Imóvel, através de Certidão de inteiro teor expedida pelo Cartório de registro de imóveis atualizada;
II - projeto de implantação prévio, em escala conforme normas de desenho técnico da ABNT/NBR– Associação Brasileira de Normas Técnicas, contendo no mínimo:

a) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de nível de metro em metro, e identificação das divisas do imóvel, e confrontantes;
b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
c) localização das áreas de preservação permanente externas à área sob consulta, considerando a legislação especifica;
d) orientação em relação ao Norte, e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;
e) identificação dos arruamentos confrontantes;
f) localização dos equipamentos urbanos e áreas institucionais existentes considerando um a distância de 1 km dos limites do imóvel onde o condomínio acontecerá;
g) Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do projeto prévio de implantação prévio;
III - atestado de viabilidade da Companhia de Água e Esgoto quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário;
IV - atestado de viabilidade da Companhia responsável pelo fornecimento de energia elétrica certificando de que haverá capacidade para o fornecimento de energia elétrica para o empreendimento proposto;
V - a Localização das áreas e/ou lotes destinados a equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes dentro dos limites do lote, quando obrigatório;
VI - outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

Art. 34. A SEMPLAN terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, para deferir ou indeferir a consulta prévia para condomínio, podendo o prazo ser prorrogado por igual período com base em justificativa prévia do órgão municipal competente.

Seção II
Do Conteúdo do Projeto Definitivo

Art. 35. Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel optante pelo prosseguimento do projeto do condomínio, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:

I - projeto de implantação do Condomínio – apresentado por meio de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em PDF e

também em arquivo digital na extensão DWG e IFC, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) topografia georreferenciada, apresentando-se curvas de nível, atuais e projetadas, interpoladas no mínimo de metro em metro;
b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
c) arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
d) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;
h) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um por mil); escala vertical 1:100 (um por cem); escala transversal – 1:100 (um por cem);
f) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;
g) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
h) referência de nível;
i) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
j) subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
k) quadro com informações referentes área total do empreendimento; total de área de arruamento; área total de quadras, área total de área verde e institucional quando obrigatório;
II - projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros, em duas vias;
III - memorial descritivo, em três vias impressas em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:
a) a indicação da finalidade do condomínio e dos usos previstos;
b) a descrição das frações privativas, das áreas destinadas a uso público e a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
c) a enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio horizontal, com a indicação de responsabilidades;
d) as condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre as frações privativas e comuns;
e) descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes, faixas não edificáveis e APPs;
IV - o cronograma físico de obras e serviços contendo, no mínimo:
a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 36. Quaisquer tipos de condomínio necessita apresentação das licenças ambientais expedida pelo órgão competente.

§ 1º Para aprovação final do projeto de condomínio, o município exigirá a licença de instalação.

§ 2º Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação do licenciamento, sofra qualquer alteração, será necessária a reapresentação do mesmo para o órgão municipal, antes da emissão da aprovação final.

Art. 37. O encaminhamento dos projetos de condomínio está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável exigida na etapa de aprovação da consulta prévia.

Seção III
Da Aprovação do Projeto de Condomínio

Art. 38. Os projetos de condomínio deverão ser aprovados pelo órgão responsável do poder executivo municipal, ouvidos os órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso.

§ 1º O órgão responsável do poder executivo municipal disporá de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, contados a partir da data de protocolo do projeto de condomínio horizontal, para pronunciar-se quanto ao pedido de aprovação.

§ 2º Caso o projeto de condomínio apresente qualquer pendência, suscitada pelo órgão municipal, será interrompido o prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º O interessado deverá atender no prazo de 30 (trinta) dias, o pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo órgão competente, salvo prorrogação maior a ser concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

§ 4º A aprovação do condomínio fica condicionado a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 39. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar no prazo máximo de 02 anos, podendo ser prorrogável para mais 02 anos, desde que solicitado com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do prazo final, sem qualquer ônus para o Município, os seguintes serviços, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:
a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, cascalhento das vias de circulação, conforme especificação do órgão responsável do poder executivo municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meio-fio, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias;
c) canalização das águas pluviais;
d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
e) abertura de poços licenciado aos órgãos competentes, caso seja exigido, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água, no prazo máximo de 04 (quatro) anos;
f) rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela Concessionária de Energia Elétrica e padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal;
g) formalizar a hipoteca das frações ideais caucionadas em favor do Município, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações serão fiscalizadas pelo órgão responsável do poder executivo municipal;
II - facilitar a fiscalização permanente do órgão responsável do poder executivo municipal durante a execução das obras e serviços;
III - poderá outorgar escritura definitiva de venda de frações ideais antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste artigo e até antes cumprida às demais obrigações impostas por esta Lei, tendo como cláusulas as condições de infraestrutura previstas e assumidas no termo de compromisso e no Decreto Municipal;
IV - fazer constar, nos compromissos de compra e venda de frações ideais, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com o órgão responsável do poder executivo municipal, previstos no Inciso I deste Artigo;
V - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração, privativa a que se refere e quantificar as frações comuns e ideais.

§ 1º No caso do condomínio horizontal ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - a definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador da fração ideal o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no condomínio horizontal;
II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
III - estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;
IV - indicações das frações ideais alienadas em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra “a” deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal.

Art. 40. Uma vez aprovado o plano de implantação do condomínio, e deferido o processo, o poder executivo municipal editará decreto de aprovação do condomínio, no qual deverá constar:

I - dados que caracterizem e identifique o condomínio horizontal;

II - as condições em que o condomínio horizontal foi aprovado;
III - a indicação das frações ideais a serem caucionadas como garantia da execução das obras de infraestrutura;
IV - descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 41. Os condomínios que tenham seus projetos aprovados pelo município deverão oferecer ao mesmo, sem custas ou ônus, um instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto nesta Lei, podendo ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

Art. 42. Caso as obras não sejam concluídas no prazo previsto, o município tomará as medidas necessárias para reclamar a área dada em garantia pela execução das obras de infraestrutura, que passarão a integrar o patrimônio do município.

§ 1º O órgão municipal competente pela aprovação do projeto de condomínio poderá prorrogar os prazos inicialmente previstos mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

§ 2º A Licença de Construção das edificações, bem como o Habite-se, somente serão emitidos após a fiscalização *in loco,* pelo técnico devidamente habilitado do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN, e os quais serão retirados no CDU – Coordenação de Desenvolvimento Urbano/SEMPLAN com a Certidão de Cadastro do imóvel.

Seção IV
Do Registro e da Fiscalização do Condomínio

Art. 43. Aprovado o projeto do condomínio horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante o protocolo de exame e/ou da Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 44. Realizadas as obras de que trata esta Lei, o município, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o disposto no Manual Técnico de Projetos e Obras e na ausência do mesmo o Código de Obras e Edificações e demais leis pertinentes.

CAPITULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção nas frações privativas, ainda que mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

Art. 46. O proprietário e/ou empreendedor irá obedecer as normas previstas nesta Lei, e as diretrizes que aqui não estiverem regulamentadas para as implantações de quaisquer tipos de condomínio, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil.

Art. 47. Os projetos que forem protocolados para a regularização de edificações na modalidade de condomínio e que estão consolidadas a mais de 5 anos, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil, na falta de diretrizes para a regularização nesta Lei.

Art. 48. Fica revogada a Lei Municipal nº 1.957/2013 de 29 de Novembro de 2013.

Art. 49. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Palácio Vicente Homem Sobrinho.

Pimenta Bueno/RO, 19 de Maio de 2020.

ARISMAR ARAÚJO DE LIMA
Prefeito

Publicado por:
Francismar Saraiva Mendes
Código Identificador:0553AA2F

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 21/05/2020. Edição 2716
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
http://www.diariomunicipal.com.br/arom/