MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N. /2017

CÂMARA MUNICIPAL DE MURIAÉ
PROTOCOLO SOB Nº. 075
Em 06 / 06 / 17

Dispõe sobre condomínio horizontal urbano fechado e dá outras providências.

O Prefeito de Muriaé:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal urbano fechado para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na legislação vigente.

Art. 2º Para os fins desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio horizontal urbano fechado: modelo de parcelamento do solo formando por área fechada com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, a fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas as vias internas de circulação e áreas de lazer comuns vinculadas às áreas privativas, constituído sob forma de pessoa jurídica, cabendo aos proprietários das referidas unidades o custeio integral da manutenção das obras e dos serviços urbanos realizados no interior da área.

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

III - Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a Zona a que pertence.

IV - Área urbana: área delimitada na Lei de uso e ocupação do solo como urbana, excluída a zona de expansão urbana.

Art. 3º Será de responsabilidade do incorporador a execução e conclusão das obras do condomínio horizontal urbano fechado, bem como as que referem à infraestrutura básica, constante dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, vias de circulação, dentre outros definidos em Lei.

Parágrafo Único. Será de responsabilidade do condomínio a obrigação de mantê-los e conservá-los, além de outras obrigações decorrentes do uso em comum desses espaços livres, tais como coleta de lixo, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgotos, cuja responsabilidade será atribuída a pessoa jurídica sem fins lucrativos constituída para tal fim, após estarem devidamente constituídas.

Art. 4º As despesas de fechamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária, conforme análise do Órgão de Trânsito Municipal, em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do incorporador.

Art. 5º Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba ou incorporador destinada ao condomínio horizontal urbano fechado, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura e pavimentação das vias de circulação e calçada, inclusive vias de acesso, especialmente no tocante às questões de acessibilidade de pessoas com deficiência, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais.

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III – construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual, através do sistema próprio consistente em estação de tratamento de esgotos - ETE devidamente aprovada pelo DEMSUR, quando não houver redes próximas à área condominial.

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais; e

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo DEMSUR.

Art. 6º Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio horizontal urbano fechado, será de inteira responsabilidade do Condomínio a obrigação de desempenhar:

I – O serviço de manutenção das árvores e poda, quando for o caso;

II – A manutenção e conservação das vias de circulação do pavimento, do calçamento e da sinalização de trânsito interna;

III – A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado, em local definido e recipiente adequado, na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV – Prevenção de sinistros;

V – Manutenção e conservação da rede de iluminação, de esgoto e de água;

VI – Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

VII – Outros serviços que se fizerem necessários;

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

IX - garantia de segurança do condomínio, inclusive o controle de acesso de visitantes, por profissionais habilitados.

Art. 7º Será permitido o controle de acesso à área fechada do condomínio.

Art. 8º O projeto de condomínio horizontal urbano deverá obedecer aos limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, na Lei de parcelamento do solo urbano, na Lei de uso e ocupação do solo e aos dispositivos contidos no Código de Obras.

CAPÍTULO II
DAS AÇÕES E PROCEDIMENTOS

Seção I
Da Solicitação de Diretrizes

Art. 9º A área máxima do condomínio horizontal urbano fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, sociais, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelas Normas vigentes.

§ 1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação do Condomínio.

§ 2º As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 3º Em novos condomínios os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos do Plano Diretor. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelo Condomínio.

§ 4º Salvo motivos de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, qualquer alteração no projeto original deverá ser previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo.

§ 5º Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 10. Quando as diretrizes viárias definidas pela Administração Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de condomínio fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§ 1º A Administração Municipal poderá, em situações excepcionais e vinculadas ao interesse público, autorizar a alienação onerosa de área pública afetada como via de circulação e área institucional localizadas no interior do condomínio horizontal urbano fechado, desde que considerada inaproveitável sob o ponto de vista urbanístico e social, sempre condicionada a observância dos seguintes requisitos:

a) Desafetação da área;
b) Comprovação do interesse público;
c) Avaliação prévia realizada pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo e pelo DEMSUR;
d) Autorização legislativa;
e) Realização de processo licitatório na modalidade concorrência pública ou processo de justificação de dispensa ou inexigibilidade.

§2º Deverá ser reservada área verde, em percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área integral do parcelamento do solo, vedada sua alienação em qualquer hipótese, podendo ser autorizada pela Administração Municipal a compensação de área em dimensão que ultrapasse em 50% (cinquenta por cento) a extensão da área reservada, devendo ser localizada dentro da área urbana do município, desde que justificada e comprovada a impossibilidade de preservação na área parcelada, através de laudo técnico realizado por profissional habilitado com anotação de responsabilidade técnica.

Art. 11. Os condomínios horizontais urbanos fechados, regidos pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão analisados e aprovados pelas Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo - SMOPU, Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e pelo Departamento Municipal de Saneamento Urbano - DEMSUR, observadas as considerações urbanísticas, viárias, sociais, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelas Normas vigentes.

§1º A gleba sobre a qual será edificado o condomínio horizontal urbano deverá ser fechada, obrigatoriamente na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade e proteção.

§2º As edificações deverão ser associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do condomínio.

§3º Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponda à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§4 º Considera-se área de uso comum, aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

§5º O condomínio horizontal urbano fechado é de uso exclusivamente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial familiar em cada unidade autônoma.

Art. 12. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de condomínio horizontal urbano fechado, apresentando o quadro de áreas, com identificação da metragem das áreas privativas e das áreas de uso comum, bem como a fração ideal sobre o terreno, conforme a seguir definidas:

Descrição das Unidades Autônomas	Áreas Privativas	Áreas de Uso Comum	Área Verde	Fração Ideal Sobre Terreno (% por m²)
Total:..... unidades				100,00

Art. 13. A Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, após ouvido o órgão ambiental e o DEMSUR, tendo em vista as exigências desta e de outras normas pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do condomínio, comunicando por escrito ao interessado, o teor desse pronunciamento.

Parágrafo único. No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado; sendo positivo, o interessado terá 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da comunicação, para atender ao exigido no artigo seguinte e se não o fizer dentro desse prazo o processo será arquivado, perdendo sua validade.

Seção II
Da Elaboração do Projeto

Art. 14. Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal urbano fechado, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo-o com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel loteando obtida junto ao cartório de registro de imóveis da Comarca (atualizada);

II - Levantamento planimétrico da área a ser loteada, com a denominação, situação, limites, metragem e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente; e

III - Comprovante de que a área se encontra dentro perímetro urbano.

Art. 15. No caso de a certidão de viabilidade ser favorável ao empreendimento, o interessado deverá apresentar:

I -Levantamento planialtimétrico por coordenadas, na escala horizontal de 1:1.000 e cortes na escala vertical 1:100;

II - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

III - Localização dos cursos d'água;

IV - Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

V - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

VI - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VII - Edificações existentes;

VIII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação com seus respectivos trajetos e áreas *non aedificandi*;

X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART dos responsáveis técnicos pelos projetos: urbanístico, levantamento e locação das unidades privativas e outros;

XII - Memoriais descritivos e justificativo;

XIII - Memorial das edificações;

XIV - Projeto completo das edificações;

XV - Projeto urbanístico completo;

XVI - Projeto de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário da área interna de acordo com as diretrizes estipuladas pelo DEMSUR;

XVII - No caso de a área do terreno ser igual ou superior a 100 ha., deverá apresentar o RIMA – Relatório de Impacto Ambiental;

XVIII - Projeto da rede de distribuição de iluminação;

XIX - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

XX - Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

§1º Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico, compatível com os equipamentos e programas adotados, exceto quando houver justificativa aceitável, a critério da SMOPU.

§2º Os documentos deverão ser numerados.

§3º As plantas deverão inserir, em seu título, a seguinte expressão: "PROJETO DE CONDOMÍNIO URBANO FECHADO - LEI FEDERAL nº 4.591/64"

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, e referir-se à área total do terreno indicado na certidão imobiliária de propriedade.

Seção III
Da Aprovação, Registro e Fiscalização

Art. 16. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura determinadas, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução.

Art. 17. Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 18. 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.

Art. 19. É proibido divulgar, vender ou prometer as unidades antes do registro do condomínio horizontal urbano no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 20. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio horizontal urbano fechado, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina a legislação vigente, sendo expedido o Alvará de Construção.

Art. 21. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o povoa-se da obra coletiva.

Art. 22. 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, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, 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 Administração Pública durante a execução das obras e serviços;

Parágrafo único. Durante a construção das obras coletivas do condomínio a Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo poderá admitir a aprovação e execução de residências, condicionando a concessão do habite-se ao povoa-se da obra coletiva.

Art. 23. As frações de terrenos de condomínios horizontais, aprovados pelo Município de Muriaé são consideradas indivisíveis, não sendo permitidos o remembramento, o desmembramento e o fracionamento.

Parágrafo único. Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão em lotes.

Art. 24. A averbação de construção realizada em cada fração deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Registro Geral de Imóveis, precedida de aprovação pelo Município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação.

Art. 25. A Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções, em condomínios aprovados cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Seção IV
Das Penalidades

Art. 26. Fica sujeito a multa no valor de R$ 1,00 (um real) por m^2 de área utilizada a todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar parcelamento do solo para condomínio fechado no Município de Muriaé sem prévia licença Municipal, e, em dobro, no caso de reincidência.

Parágrafo único. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Não serão aprovados parcelamentos do solo quando a planta de parcelamento de solo para condomínio fechado acusar área diversa da constante da prova de domínio, devendo o interessado promover a regularização antes da aprovação.

Art. 28. Fica revogada a Lei Municipal nº 5.085, de 15 de outubro de 2015 e suas alterações.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muriaé, 5 de junho de 2017.

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

Muriaé, 5 de junho de 2017.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Saudações. É com imensa satisfação, nos termos das disposições legais vigentes e com fulcro no artigo 80 da Lei Orgânica do Município de Muriaé, em caráter de **URGÊNCIA**, que encaminho o presente projeto de Lei a esta Augusta Casa Legislativa para que seja apreciado, discutido e votado em caráter de urgência, com a seguinte:

JUSTIFICATIVA

Trata-se de Projeto de Lei que visa promover a regulamentação de condomínio horizontal urbano fechado no Município de Muriaé.

Condomínio horizontal é o empreendimento projetado nos termos dispostos na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada unidade autônoma corresponde a fração ideal do todo. Os condomínios são servidos pelas redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, ETE e obras de pavimentação das vias, com colocação de meio-fio, bem como tratamento paisagístico das áreas de uso privativo dos condôminos, realizadas e mantidas as expensas do empreendedor e dos condôminos, não acarretando ao Município nenhum ônus.

As vantagens para o Poder Público Municipal são evidentes pela desoneração dos custos propiciados com esses empreendimentos na área urbana, pela (re)configuração do tecido urbano propiciada com a aprovação da presente proposta Legislativa, obstada nesse momento pela ausência de regulamentação que impede a aprovação e consequente instalação desse modelo habitacional consagrado em diversas regiões do País e do Mundo, que num plano futuro irão certamente contribuir com a alteração da dinâmica socioespacial do Município.

Ante o exposto e feitos os devidos esclarecimentos necessários à análise do Poder Legislativo, e na certeza de contarmos com a costumeira atenção do ilustre Presidente, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

IOANNIS KONSTANTINOS GRAMMATIKOPOULOS
Prefeito Municipal de Muriaé

Exmo. Sr.
CARLOS DELFIM SOARES RIBEIRO
DD. Presidente da Câmara Municipal