CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
Proc. Nº: 216 - PE 058 113
Em 11 de 07 de 2013

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 58, DE 11 DE JULHO DE 2013.

Permite a instituição de condomínio de lotes por unidade autônoma para fins residenciais.

Art. 1.º Fica permitida a instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas para fins residenciais, na macrozona urbana do município, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente.

Art. 2.º Considera-se condomínio de lotes por unidade autônoma, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, art. 8.º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3.º do Decreto-Lei Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

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

I – condomínio de lotes por unidade autônoma: 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;

II – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

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

IV – lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

V – largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

VI – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

VII – área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em leis municipais;

VIII – unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

Art. 4.º Fica estabelecido que os condomínios de lotes por unidade autônoma deverão localizar-se na Zona Residencial, na Zona de Expansão da Ocupação e na Zona Central Leste e Oeste, assim definidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5.º O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00m (seis metros);

III – os lotes deverão ter testada mínima de 6,00m (seis metros);

IV – todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

V – possuir estacionamento para visitantes, no mínimo, uma vaga para cada três lotes;

VI – os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

VII – o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4,00m (quatro metros);

VIII – a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento aplicável aos lotes são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento.

IX – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica.

Art. 6.º A parte interessada em elaborar projeto de condomínio de lotes deverá solicitar ao Município, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – matrícula do Registro de Imóveis;

II – planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1.º O Município expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio de lotes.

§ 2.º A certidão de que trata o § 1.º deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 7.º Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio de lotes por unidade autônoma, a parte interessada deverá solicitar ao Município a Análise do Anteprojeto do empreendimento e, para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos relacionados no § 1.º.

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

I – divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

II – curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

III – árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

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

V – locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VI – benfeitorias existentes;

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

VIII – 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;

IX – 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;

X – cálculo da área total da gleba.

§ 2.º O visto no Anteprojeto do empreendimento não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 8.º Após a Análise do Anteprojeto o empreendedor solicitará a Aprovação Final do condomínio de lotes por unidade autônoma ao Município, anexando os seguintes documentos:

I – projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 5 (cinco) plotagens;

b) 1(uma) cópia em meio digital;

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio de lotes por unidade autônoma;

b) descrição sucinta do condomínio de lotes por unidade autônoma com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) parâmetros urbanísticos do condomínio de lotes por unidade

autônoma 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, das áreas verdes de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;

III – projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos e 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 de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

h) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial;

IV – além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma:

a) certidão vinteníria do imóvel;

b) certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

d) certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

e) 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;

f) documentação de identificação e caracterização do proprio empreendedor;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

h) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos

lotes;

i) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Parágrafo único. Caberá ao Município analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo próprio Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM para o empreendimento.

Art. 9.º O Município, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá Termo de Aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e o empreendedor firmará o Termo de Compromisso para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo.

Art. 10. Após a expedição do Termo de Aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e a assinatura do Termo de Compromisso 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. 11. 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.

Art. 12. É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 13. Para efeito desta Lei somente profissionais habilitados devidamente inscritos e quites com o Município poderão fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

Art. 14. Só poderão ser inscritos no Município os profissionais devidamente habilitados.

§ 1.º O Município poderá exigir apresentação de Certidão de Registro de Pessoa Física ou Jurídica emitida pelo Conselho de Classe como

forma de verificação da situação do profissional ou empresa perante aquele Conselho.

§ 2.º O Município se reserva no direito de negar a inscrição do profissional no caso de irregularidades ou não apresentação dos documentos mínimos exigidos.

§ 3.º O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 15. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação e áreas verdes, o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovado.

§ 1.º Para o cálculo do percentual previsto no caput, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento do solo.

§ 2.º Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes por unidade autônoma, 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 naquela zona, seguindo o que determina a legislação vigente.

Art. 16. Além do previsto no § 2.º do art. 15, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área total parcelada como área pública que poderá ser fracionada em 3 (três) módulos, respeitado o mínimo de 5 % (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1.º O percentual referido no *caput* poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 15% (quinze por cento) do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

§ 2.º Se o percentual referido no *caput* for convertido em benfeitorias o Município determinará o local onde as mesmas serão realizadas.

§ 3.º Se o percentual referido no *caput* for convertido em pecúnia o recurso será direcionado ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 4.º 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. 17. Ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta Lei e condicionados à aprovação do Município, na Macrozona Urbana:

I – condomínio de lotes por unidade autônoma;
II – loteamentos;
III – abertura de vias ou logradouros;
IV – aterros ou escavações;
V – sistemas de recreação;
VI – proteção paisagística e monumental.

Art. 18. Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverá ser prevista e executado pelo proprietário do condomínio, logradouro ou via de circulação, respeitando a viabilidade topográfica.

Art. 19. O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima de 70,00m (setenta metros).

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 infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1.º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

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

Art. 21. Na instituição do condomínio de lotes por unidade autônoma 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 mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 22. Em nenhum caso o condomínio de lotes por unidade autônoma poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

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

Art. 24. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes por unidade autônoma ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará:

I – 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;

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

III – a permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV – durante a construção do condomínio o Município admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a expedição do habite-se ao cumprimento do previsto do art. 22.

Art. 25. Dentro de 90 (noventa) dias a contar da sua entrada em vigor, o Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 26. Esta Lei Complementar entra em vigor após 90 (noventa) dias da sua publicação.

Art. 27. Revoga a Lei n.º 4.988, de 5 de dezembro de 2008.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 11 de julho de 2013.

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
Discutido e votado em: / /
Resultado da Votação: Votos a favor
Abstenções
Votos contra
Presidente

PAULO AZEREDO,
Prefeito Municipal.