E D I T A L

Saibam todos quanto o presente virem ou dele conhecimento tiverem que nesta data foi promulgada e registrada a seguinte lei,

LEI Nº 1.417 DE 02 DE ABRIL DE 2014

Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Registro.

GILSON WAGNER FANTIN, Prefeito Municipal de Registro, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que, aprovada pela Câmara Municipal de Registro/SP, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no município de Registro, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
II. Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos;
III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

Art. 3º. O parcelamento do solo através de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos poderá ser feito observadas as disposições desta Lei, exigências das legislações federais, estaduais e municipais e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, das Leis de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e do Sistema Viário.

Parágrafo Único - Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos os empreendimentos com até 200 unidades de lotes ou com área de terreno inferior a 50.000,00 m^2 e aproveitamento de área de terreno em partes individualizadas, para uso exclusivo de cada condômino, e partes destinadas para o uso comum do condomínio.

Art. 4º. Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

Art. 5º. Projetos destinados a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo Único - Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 6º - O Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00m (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 2º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

§ 3º - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Art. 7º – Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos 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 cinquenta centímetros), sendo 6 m (seis metros) de pista e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de passeio quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de 13 m (treze metros), sendo 7 m (sete metros) de pista e 3,00 m (três metros) de passeio para cada lado, quando as futuras edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60 m (sessenta metros) de comprimento;

II. Os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração;

III. Os parcelamentos do solo sob a forma de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, deverão atender a infraestrutura básica mínima estabelecida no inciso XII do Artigo 5º, da LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2008 Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Registro.

IV. 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;

V. Destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10% (dez por cento) do total da área do condomínio, com mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), área esta que será destinada à implantação de equipamentos comunitários;

VI. A área referida no inciso V deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS

Art. 8º - Antes da elaboração do projeto dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos documentos previstos no Art. 34 da LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2008 Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Registro.

Art. 9º - A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 10 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Implantação do Condomínio Horizontai de Lote Urbano na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

   a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
   b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;
   c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável.
   d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;
   e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
   f) Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;
   g) Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;
   h) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;
   i) Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;

II. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
III. 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;
IV. Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores dos lotes frações ideais, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento e a transcrição consignada no inciso II deste artigo;
V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
VI. Prova de dispensa pelo GRAPOHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.

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

§ 2º - 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.

Art. 11. O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, 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 no caso em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, aquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Art. 12. Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 13. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infra-estrutura básica descritas no inciso XII do Artigo 5º, da LEI COMPLEMENTAR Nº 041/2008 Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Registro.

Art. 14. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, 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 Horizontal de Lote Urbano, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 15. Os condomínios horizontais já aprovados, registrados e não implantados, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, poderão ser convertidos para Condomínio Horizontal de Lote Urbano.

Art. 16. Cabe ao Conselho Municipal de Habitação deliberar sobre os casos omissos desta Lei.

Art. 17º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO, 02 de abril de 2014.

GILSON WAGNER FANTIN
Prefeito Municipal

Reg. e Publ. na data supra

DÉBORA GOETZ
Secretária Municipal de Administração

ROBERTO FRANCELINO DA SILVA
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Obras

ANTONIO MATHEUS DA VEIGA NETO
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

Projeto de Lei nº 1.399/2014, de autoria do Executivo Municipal