LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº.: 031/2014, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2014

Dispõe sobre a implantação de condomínios horizontais de lotes, no perímetro urbano, no município de Ipameri-GO, e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPAMERI, ESTADO DE GOIÁS, aprova e eu sanciono a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Fica autorizado o Município a aprovar projetos de Condomínios Horizontais de Lotes, no perímetro do Município de Ipameri, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor, no Código de Obras e na legislação vigente.

Parágrafo Único - Para efeitos desta Lei Complementar considera-se como Condomínio Fechado de Lotes, o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº. 4.591/64 e do Decreto-Lei nº. 271/67.

Art. 2º - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº. 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº. 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 3º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município e demais dispositivos municipais afins.

Prefeitura Municipal de Ipameri Av. Pandiá Calógeras, 84 - Centro
Tel: 0**643491-6000
CNPJ 01.763.606.0001-41

Art. 4º - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - que o empreendimento seja projetado no molde da Lei nº. 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 5º - Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Ipameri, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

c) planilha de cálculo das áreas;

d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Art. 6º - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 7º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente

com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art. 8º - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através dos órgãos competentes no que tange aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 9º - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento (se existir) que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§2º - O incorporador deverá executar no mínimo além da infraestrutura a portaria com sanitário, área de lazer e recreação.

§3º - Os lotes terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 12,00 (doze metros).

§4º - As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§5º - No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§6º - As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 10 - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 12,00 (doze), sendo 07 (sete) metros de pista e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será TSD com capa selante ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

Art. 11 - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Expansão e Desenvolvimento Urbano - SEDUR.

Art. 12 - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetuam-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria, e administração.

Art. 13 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA DO MUNICÍPIO DE IPAMERI-GO, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de dezembro de 2014.

DANIELA VAZ CARNEIRO
PREFEITA MUNICIPAL