LEI Nº 4653, de 11 de julho de 2.008.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO URBANÍSTICO PARA FINS DE DIVISÃO DE UM IMÓVEL EM UNIDADES AUTÔNOMAS DESTINADAS A EDIFICAÇÃO, ÀS QUAIS CORRESPONDEM FRAÇÕES IDEAIS DE USO COMUM DOS CONDÔMINOS.

SANDRA BEATRIZ SILVEIRA, Prefeita Municipal de Esteio, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 70, inc. V, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º Fica autorizada a aprovação de condomínios Urbanísticos, para fins residenciais, nos limites da cidade de Esteio, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando o regime urbanístico e critérios previstos na Legislação Municipal vigente, pertinente a esta modalidade, além do Plano Diretor, Código de Obras, Legislação Ambiental e de Higiene Urbana, sendo que casos omissos serão analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 2º Considera-se como Condomínio Urbanístico, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Novo Código Civil, arts. 1331 e seguintes, art. 8º da Lei Federal nº 4591/64 e no art. 3º do Decreto Lei 271/67, na qual cada terreno será considerado uma unidade autônoma sem edificação privativa vinculada.

Art. 3º Para efeito desta lei os Condomínios Urbanísticos são compostos por:

a) Unidades Autônomas - A unidade imobiliária resultante do condomínio urbanístico destinado à edificação e ao uso privativo, na qual o empreendedor pode projetar e executar as edificações.
b) Áreas de Uso Comum - De propriedade de todos os condôminos, que se destinarão ao uso comum e fim proveitoso de todas as unidades do empreendimento, na qual estão inclusos praças, quadras esportivas, áreas de recreação infantil, salão de festas, vias de circulação, guaritas de segurança e lixeira coletiva.
c) Áreas de Preservação - Também de propriedade de todos os condôminos, trata-se de áreas destinadas a parques e bosques com que objetivam a manutenção de áreas de preservação e reflorestamento.

Parágrafo Único - Para fins do disposto na Lei Federal nº 4591/64, cada um dos terrenos será considerado uma unidade autônoma, na qual a área útil privativa deverá ser descrita e caracterizada através de suas medidas perimetrais,

características, confrontações, orientação magnética e metragem quadrada (área), sendo a ela acrescido uma fração ideal das áreas de uso comum.

Art. 4º Os Condomínios Urbanísticos deverão satisfazer os requisitos:

I - Dimensões mínimas de unidades autônomas de 300m², tendo testada mínima de 10m e acesso direto à via de domínio privado ou público.

II - As vias de domínio privado do condomínio deverão atender a hierarquia:

a) Vias Arteriais Condominiais - Terão pista de rolamento de 10 metros, passeio de domínio privado de 3 metros e canteiro central com 1 metro, com largura total de 17 metros entre alinhamentos.
b) Vias Coletoras Condominiais - Terão pista de rolamento de 9m, passeio de domínio privado de 2m, com largura total de 13 metros entre alinhamentos;
c) Vias Locais - Terão pista de rolamento de 6 metros, passeio de domínio privado de 2 metros;

III - Deverá ser previsto locais para estacionamento de visitantes na proporção mínima de uma vaga para cada cinco unidades autônomas, sendo distribuídas dentro de um raio de 300 metros das respectivas unidades atendidas.

Art. 5º O fechamento no perímetro do condomínio deverá ser feito com muros de um metro e oitenta centímetros (1,80m) junto aos lotes lindeiros e junto à via pública deverá ser feito gradil com altura máxima de um metro e oitenta centímetros (1,80m), sendo tolerada a colocação de muro com altura de 0,80 metros e o restante (1,00 metros) de gradil.

Art. 6º Os Condomínios Urbanísticos deverão se adequar a um caráter específico a ser descriminado no pedido de Viabilidade Urbanística:

I - Caráter I - empreendimentos de até 5.000 m²;

II - Caráter II - empreendimentos de 5.000 m² até 10.000 m²;

III - Caráter III - empreendimentos acima de 10.000 m².

Art. 7º O Condomínio Urbanístico é de uso Residencial, não sendo permitido, em hipótese alguma, o uso Industrial e será tolerado o uso para comércio varejista e serviços, desde que tenham acesso direto a via pública, respeitando ainda assim as determinações do Plano Diretor, para a Unidade Territorial em que está inserido.

Art. 8º Para a aprovação de Condomínios Urbanísticos o interessado deverá solicitar via protocolo, à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a Viabilidade Urbanística do empreendimento, apresentando para este fim,

requerimento padrão preenchido, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão ou matrícula do registro de Imóveis, e se for o caso, autorização do proprietário para o empreendimento;

II - Plantas de Situação e localização da área do empreendimento, em escala;

III - Implantação do empreendimento, em escala;

IV - Descrição do terreno e do empreendimento, através de Memorial Descritivo;

V - Levantamento planialtimétrico da área.

§ 1º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano poderá exigir documentação e laudos complementares, para fins elucidativos, quando julgar necessário, tais como impacto de vizinhança.

§ 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano terá um prazo máximo de análise para a expedição de resposta ao protocolo de solicitação de viabilidade de até 60 dias;

§ 3º - A Viabilidade terá validade por um prazo de 360 dias.

Art. 9º Para a aprovação do projeto, o interessado deverá solicitar, via protocolo a aprovação de Projeto de Condomínio Urbanístico, anexando os seguintes documentos:

I - Viabilidade Urbanística para o empreendimento, emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

II - Memorial descritivo do empreendimento;

III - Levantamento topográfico;

IV - Planta de situação e planta de localização;

V - Projeto de Implantação geral contendo todas as informações pertinentes ao empreendimento;

VI - Cortes transversais e longitudinais do empreendimento e principais vias de domínio privado;

VII - Detalhes técnicos e construtivos para fins elucidativos (terraplanagem, vias, acessos, pavimentação);

VIII - Plantas Baixas, Planta de Cobertura, Cortes dos perfis condominiais

possíveis de serem construídos, projetos de guaritas, salão de festas, playground, com memoriais descritivos, detalhes construtivos e especificações dos materiais a serem empregados;

IX - ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica;

X - Definição da cobertura vegetal;

XI - Declaração das concessionárias sobre a viabilidade de abastecimento no local;

XII - Laudo geológico com avaliação de sua capacidade de suporte;

XIII - Minuta da Convenção do Condomínio Urbanístico;

XIV - Projeto de PPCI - Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndios.

§ 1º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano definirá de acordo com a análise técnica, o número de vias e hierarquia das mesmas a fim de garantir a mobilidade urbana.

§ 2º - O número de acessos necessários será objeto de análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 10 - Os empreendimentos passíveis de licenciamento local deverão, após a aprovação do Projeto de Condomínio Urbanístico, solicitar via protocolo o Licenciamento Ambiental, apresentando para este fim a documentação que trata a Lei Municipal nº 3.607 de 04 de dezembro de 2003, e suas alterações.

Art. 11 - Após a Aprovação do Projeto de Condomínio Urbanístico, o interessado deverá solicitar o licenciamento para a execução do empreendimento apresentando a seguinte documentação:

I - Projetos e memoriais descritivos das instalações hidrossanitárias (especificando o tratamento do esgoto sanitário), de drenagem, de instalações elétricas, de iluminação condominial e telefonia, apresentando memória de cálculo e detalhes construtivos.

II - Projetos e memoriais de instalação de gás (central e de distribuição) quando projetado;

III - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica de projetos;

IV - Apresentar documentação de licenciamento ambiental junto a FEPAM OU SMMA, dependendo do caráter;

V - Apresentar documentação de licenciamento junto a METROPLAN, dependendo do caráter;

VI - Apresentar o projeto aprovado junto a SMPU;

VII - Cronograma físico de execução de obras do empreendimento.

§ 1º - Os condomínios com Caráter I poderão solicitar aprovação de projeto e licenciamento por único processo.

§ 2º - A Licença para execução referente a todas as obras de infra-estrutura, do condomínio, terá validade de um ano. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas a obra, deverá ser requerida nova licença para sua execução.

Art. 12 - É de responsabilidade exclusiva do empreendedor a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias, colocação de meio-fio, arborização e urbanização, áreas de lazer e de recreação e cercamento da área.

Parágrafo Único - A execução das obras será fiscalizada pelos técnicos do município.

Art. 13 - O Condomínio Urbanístico deverá atender, no mínimo, 10% de área verde, sendo que poderão ser utilizados 5% como área de lazer descoberto.

Art. 14 - O Condomínio Urbanístico deverá apresentar 1,5% de área de lazer coberta.

Art. 15 - As quadras dos condomínios não poderão ser superiores a 150x150m, ou perímetro superior a 600m.

Art. 16 - Os Condomínios Urbanísticos não poderão prejudicar o escoamento natural das águas e/ou as obras necessárias de infra-estrutura do município.

Art. 17 - É de responsabilidade do condomínio as áreas e edificações de uso privativo, sendo de responsabilidade deste a execução de obras e a manutenção de suas dependências, da limpeza urbana, das vias internas de circulação, do calçamento e dos muros e gradis, das áreas de convívio que se destinem ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - Toda alteração de projeto, reforma ou nova edificação, tanto na área condominial quanto nas unidades autônomas, deverá seguir o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

§ 2º - O recolhimento dos resíduos sólidos e a destinação deste até a via pública são de inteira responsabilidade do condomínio. Para o depósito dos resíduos, o empreendedor deverá criar uma edificação especifica, se responsabilizando pela compactação e armazenamento de tal forma que não tragam transtornos à saúde, ao bem estar e a limpeza urbana do município e de seus cidadãos, atendendo a legislação ambiental, podendo ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

§ 3º - A manutenção da infra-estrutura de água, esgoto e iluminação condominial é de responsabilidade do condomínio.

Art. 18 - O empreendedor deverá elaborar uma convenção de condomínio a fim de intermediar as relações entre os proprietários das unidades autônomas, determinando às responsabilidades no que diz respeito, no mínimo, a construção dos passeios, a higiene nas vias de circulação e áreas de uso comum, ao sôssego dos condôminos, as regras de trânsito nas vias, a danificação e atos predatórios e as medidas referentes aos animais. A minuta desta convenção será analisada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e deverá estar de acordo com o Código de Posturas de município.

Art. 19 - Toda a obra, coletiva ou individual de alteração de projeto, reforma ou nova edificação que virem a ser feitas no Condomínio Urbanístico deverá ser previamente submetida à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas a legislação municipal vigente.

Art. 20 - Na instituição do Condomínio Urbanístico é obrigatória à instalação por parte do empreendedor de rede e equipamentos para abastecimento de água e energia elétrica e a ligação desta com as redes públicas, a colocação de equipamento de iluminação das vias e áreas de uso comum, a execução da rede de esgoto sanitário e pluvial e o tratamento paisagístico de áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial e que não forem doadas as concessionárias.

Parágrafo Único - O projeto e a execução da drenagem pluvial e prevenção contra enchentes na área é de inteira responsabilidade do empreendedor, sendo este ainda responsável pelos impactos.

Art. 21 - O Município, por seus setores competentes com poder de fiscalização, terá livre acesso às áreas de uso comum do Condomínio Urbanístico.

Art. 22 - O Município de Esteio exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 11 de julho de 2008.

SANDRA BEATRIZ SILVEIRA
Prefeita Municipal

BERNARDETE MARIA KONZEN
Secretária Municipal de Planejamento Urbano

Registre-se e Publique-se.
Data Supra.

NEIDA APARECIDA LISBÔA
Chefe de Gabinete