C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls. 04

PROJETO DE LEI Nº 28/2021

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES, NO MUNICÍPIO DE PIRAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ, Estado do Rio de Janeiro, aprovou e eu, PREFEITO DO MUNICÍPIO, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de implantação de condomínios horizontais de lotes urbanos para fins residenciais unifamiliares no Município de Piraí, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos de critérios previstos nesta Lei, no Plano Diretor do Município, Lei de Parcelamento de Solo do Município, Lei de Zoneamento e demais legislações municipais aplicadas ao tema, bem como o artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002, Lei Federal nº. 6.766/79 e Lei Federal nº. 4.591/64, suas alterações e demais disposições sobre a matéria.

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;

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 05

III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

IV. Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, atendendo às disposições em vigor, em especial as contidas no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), no Plano Diretor e na legislação de uso e ocupação do solo bem como as surgidas com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465/2017.

Parágrafo único. A licença urbanística para os projetos de parcelamento do solo urbano não dispensa o empreendedor de obter licença ambiental, quando for o caso.

Art. 3º. Os parcelamentos do solo para fins desta Lei somente serão admitidos nas zonas urbanas que estejam definidas por Lei Municipal.

§ 1º - Somente poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo em locais servidos de rede de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e interligada ou contiguo ao sistema viário urbano, por meio de via pavimentada.

§ 2º - O Plano Diretor poderá estabelecer áreas propicias a urbanização, passíveis de Planos Específicos atendendo ao conjunto territorial, nas quais poderão ser efetuados parcelamentos do solo, comprometendo-se o empreendedor a cumprir, às suas expensas, as seguintes exigências:

I – apresentar Plano Específico de Ocupação, estabelecer o conhecimento geral da área e a proposta de uso do solo, visando minimizar e antecipar impactos sobre a estrutura da cidade e sobre o ambiente;

II – realizar investimentos em infra-estrutura previstos no Plano Específico de Ocupação, que viabilize sua articulação com a área urbana já ocupada, por meio das vias arteriais ou coletoras, obedecidos o Sistema de Vias Urbanas definidos no Plano Diretor.

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 06

III – integrar a malha viária proposta de parcelamento com a malha viária existente, se necessário complementando-a através da abertura de novos logradouros.

Art. 4º. Fica vedado o parcelamento do solo urbano e a implantação de condomínios horizontais em áreas ou locais que:

I – Sejam terrenos deprimidos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e o nível de implantação adequado, acima das cotas máximas de inundações;

II – Estejam localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, e que não sejam compatíveis com o empreendimento proposto;

III – Tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, enquanto não forem previamente saneados;

IV – Estejam sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V – Onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI – Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, e integradas, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – Onde houver proibição relativa ao parcelamento do solo em virtude das normas de proteção do ambiente, do patrimônio cultural, ou quando se tratar de áreas descontínuas do urbano consolidado;

VIII – Com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus), exceto se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que

garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão, respeitadas as normas que regulam as áreas de preservação permanente;

IX – Localizados em áreas cobertas por vegetação cuja supressão seja proibida ou sem prévia autorização das autoridades competentes;

X – Em locais contaminados ou com fundadas suspeitas de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados ou afastada a suspeita.

§ 1º - A autoridade Municipal deverá especificar os estudos técnicos indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo, a serem apresentados pelo empreendedor.

§ 2º - As áreas não passíveis de parcelamento do solo urbano ou de implantação de condomínio horizontal devem ter destinação adequada, a ser definida pelo órgão municipal competente, de modo a se evitar que sejam invadidas ou tornem-se áreas de risco efetivo.

§ 3º - Nas áreas urbanas não consolidadas ou que sejam periféricas ao perímetro urbano, a autoridade municipal deve ser consultada sobre a possibilidade de implantação do condomínio, devendo o planejamento Municipal analisar a garantia oferecida da integração harmônica do tecido viário, no contexto local, sem prejuízo à circulação de pessoas e veículos.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Art. 5º. Para fins desta Lei, os Condomínios Horizontais de Lotes observarão, no que couber, as disposições legais das Legislações Municipais que trata do Parcelamento de Solo, Zoneamento Urbano, Plano Diretor e Código de Obras.

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 08

§ 1º – A depender da área em que for ocupar, o Condomínio deve observar as legislações ambientais pertinentes, devendo apresentar as licenças ambientes necessárias para aprovação do projeto.

Art. 6º. Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 2,00m (dois metros), quando destinadas a pedestres;

b) 10,00 (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de leito carroçável (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado, e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 9 m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de leito carroçável (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio do lado com lotes e 1 m (hum metro) do lado sem lotes e edificações.

II. Os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;

III. A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas, nos termos do que estabelece o §1º do Art. 3º, o que ocorrerá sob as expensas do empreendedor.

IV. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total dos condomínios, não podendo incluir neste percentual as áreas destinadas às vias de circulação;

V. Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros);

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 03498
Rubrica Fls 09

VI. Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

Art. 7º. As áreas de praças e recreação, para cada loteamento, não poderão ser inferiores a 6 % (seis por cento) da área total.

Art. 8º. A área determinada no artigo 7º não poderá ser estabelecida em terrenos com condições inadequadas à edificação.

Art. 9º. Além do estabelecido no artigo 7º, o Condomínio deve indicar a localização de área verde, nos termos da legislação ambiental vigente.

Art. 10. Poderão ser consideradas como áreas verdes:

I – Áreas de bosques;

II – Matas, inclusive ciliares, e as consideradas de preservação permanente (APP/FMP), conforme legislação pertinente;

III – Cinturão verde instituído na legislação municipal.

§ 1º - Não serão computados, no cálculo das áreas verdes, os canteiros centrais de vias, as rótulas viárias ou similares e as áreas localizadas entre os passeios e o alinhamento dos lotes.

§ 2º - As áreas verdes deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando-se a fragmentação da cobertura vegetal existente e projetada.

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 10

Art. 11. Nas praças deverá ser valorizada a apropriação paisagística, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação permeável e proporção semelhante de áreas sombreadas.

Art. 12. Caberá aos responsáveis pelas unidades dos condomínios horizontais, no seu interior:

I – A manutenção das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II – A implantação e manutenção de infra-estrutura complementar interna dos condomínios horizontais;

III – A implantação e conservação da iluminação das áreas de uso comum, inclusive das vias locais;

IV – A coleta de lixo;

V – A manutenção do sistema viário interno.

§ 1º - As responsabilidades de que trata este artigo:

a) Dar-se-ão a partir do registro da instituição do condomínio horizontal no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas;

b) Poderão ser realizadas pelo Município ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os responsáveis pelas unidades dos condomínios horizontais.

§ 2º - A coleta do lixo deverá atender ao que dispõe o Código de Posturas, Código Ambiental Municipal e demais normas aplicáveis, inclusive no que se refere à responsabilidade pela

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 11

destinação adequada, sendo que, no caso de coleta pública, deverá ser disponibilizado próximo à portaria em abrigo fechado, correspondendo às normas técnicas ABNT/NBR e ANVISA.

Art. 13. Será assegurado o acesso irrestrito de agentes públicos ao perímetro interno dos Condomínios para a verificação do cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

Art. 14. É permitido ao condomínio realizar controle de acesso de público em geral, mediante contratação de empresa especializada, sendo certo que todo e qualquer evento danoso é de sua inteira responsabilidade.

Parágrafo Único. Fica assegurado o livre acesso da população aos cursos d'água, por meio de servidões administrativas ou vias, de caráter público.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS

Art. 15. Antes da elaboração do projeto dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 12

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio;

V - o tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 16. A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 17. Se no Plano Diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento, o Município poderá dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos artigos precedentes.

C.M.P - PIRAÍ - RJ
Processo nº 01498
Rubrica Fls 13

Art. 18. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de constituição de garantia real.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante.

IV - as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do condomínio;

VII - a enumeração e discriminação dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, reservados nas adjacências do condomínio.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações dela decorrentes.

Art. 19. A Prefeitura Municipal, 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. 20. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter: I. Implantação do Condomínio Horizontal 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 porcentagens 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 planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

g) Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

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 prévio;

IV. Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

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

§ 2º - Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da obra, devendo ser mencionado neles o respectivo registro profissional, habilitado junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 21. A aprovação do projeto de parcelamento pela Administração Municipal fica condicionada à assinatura do termo de compromisso pelo empreendedor, no qual este se obriga a:

I – Executar à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal de Piraí, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei;

II – Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal de Piraí, durante a execução das obras e serviços, bem como cumprir outras exigências que venham a ser feitas, fundamentadas nesta Lei e em outras pertinentes;

III – Fazer constar, em todos os documentos da compra e venda, além das exigências previstas na legislação, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras;

IV – Cumprir estritamente as determinações das leis tributárias municipais;

V – Iniciar as vendas dos lotes somente após o registro do parcelamento.

Art. 22. O interessado deverá apresentar garantias para a execução das obras determinadas nesta Lei, em valor correspondente a uma vez e meia o seu valor total, na seguinte ordem de preferência:

I – Seguro-garantia;

II – Fiança bancária;

III – Hipoteca à Prefeitura Municipal de Piraí de área de terreno, na gleba objeto da aprovação do parcelamento, que será devidamente registrada no cartório de registro de imóveis competentes.

Parágrafo único. Com relação às garantias tratadas neste artigo, aplicam-se subsidiariamente as normas relativas a contratos administrativos, em especial a Lei federal 8.666/93.

Art. 23. A licença de obras só será expedida após aprovação do projeto e da emissão da licença ambiental de instalação, contendo:

I – As condições em que o parcelamento é aprovado;

II – As obras a serem realizadas, e os seus respectivos prazos;

III – A garantia para execução das obras, apresentada nos termos do artigo 23 desta Lei;

IV – A anotação de que o Decreto serve para inscrever o parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. No período de 30 (trinta) dias contados a partir da expedição da licença de obras, o empreendedor deverá apresentar à Administração Municipal, a certidão de inscrição do parcelamento no cartório de registro de imóveis, para que:

a) seja formalizada a garantia para execução das obras, apresentada nos termos do artigo 22 desta Lei;

b) seja feita a escritura de doação das áreas de uso comum à Prefeitura Municipal de Piraí;

c) possa ser averbado, no Cartório de Registro de Imóveis, o alvará de licença de obras do parcelamento.

Art. 24. O projeto original do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do empreendedor e a critério da Prefeitura Municipal de Piraí, desde que não seja desrespeitada a legislação, bem como prejudicados o desenvolvimento urbano do Município e os adquirentes dos lotes.

Art. 25. O empreendedor deverá comunicar a Prefeitura Municipal de Piraí o início da realização das obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. O empreendedor deverá manter o órgão responsável informado de todas as ocorrências e fases da obra.

Art. 26. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27. Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 28. 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, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no código civil.

Art. 29. Caberá ao Setor de Obras e Engenharia, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

Art. 30. O Município poderá vetar a aprovação de projetos de condomínios urbanos, com o objetivo de evitar excessivo número de lotes e o consequente aumento do investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 31. Aplica-se, no que couber, as disposições contidas na Lei Complementar Municipal nº 28/2011, que trata do Parcelamento de Solo para fins urbanos no Município de Piraí.

Art. 32. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

****