PROJETO LEI N.º 1780/2019

"ESTABELECE NORMAS PARA REGULAMENTAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RESIDENCIAIS, NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE RIO POMBA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO POMBA, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais; Faço Saber a todos os habitantes do Município de Rio Pomba que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e é sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei regulamenta, no Município de Rio Pomba, o Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais.

§1º. Para efeitos desta Lei, o Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais só será permitido no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município de Rio Pomba/MG.

§2º. Considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, juntamente com o Código Civil, art. 1.358-A, bem como, no que couber, as disposições do Decreto-Lei nº 271/67.

Capítulo I
DA CONCEITUAÇÃO

Art. 2º Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I - Condomínio Horizontal de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamento

II - Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III - Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto.

IV – obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, drenagem pluvial, esgoto sanitário e pavimentação das vias de circulação interna;

V - Condomínio Horizontal de lotes Consolidado: Condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas,e que até a data de entrada em vigor da presente lei tenham no mínimo 01 (um) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantado:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) pavimentação e/ou calçamento das vias de circulação interna;

e) energia elétrica em pelo menos 01 (uma) edificação.

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 4º Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as leis de Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e o Código de Posturas.

Art. 5º 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, Posturas e o Código Civil vigente.

Art. 6º Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, juntamente com o 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.

III - Anotação de responsabilidade técnica (ART) para o projeto e execução.

Art. 7º Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes, nos termos da legislação vigente e conforme exigências estipuladas pelo Cartório Extrajudicial competente.

Art. 8º 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.

Capítulo III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser protocolado junto ao Setor de Cadastro, que providenciará sua submissão aos setores técnicos competentes.

Art. 10 - Da documentação do projeto encaminhado para aprovação deverão constar:

I - título de propriedade, certidão de ônus reais, Certidão de Ações reais reipersecutórias, certidão de inteiro teor, relativos ao imóvel a ser fracionado;

II - licença Ambiental Prévia – LAP, a ser emitida pelo órgão ambiental competente;

III - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura urbana exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada da área/gleba, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI – planta do projeto definitivo do condomínio, contendo 04 (quatro vias) na escala 1: 1.000 (um pra mil), com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas da gleba com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações;

b) localização se houver de Bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII – Memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - Projeto de terraplenagem, contendo no mínimo:

a) Seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets;

b) Indicação das áreas de aterros e cortes;

c) Indicação das áreas de empréstimo ou bota-fora;

d) Forma de estabilização de maciços resultantes.

IX – apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável, com indicação do traçado da rede;

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

§1º A prefeitura, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitirá parecer aprovando ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

§2º - A execução da infraestrutura básica fica condicionada a emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal responsável.

§3º O Alvará/Licença de Construção terá validade de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição.

Capítulo IV
DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 11 O Condomínio Horizontal Fechado poderá ser cercado com muro em alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção.

§ 1º O incorporador e/ ou empreendedor deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: cercamento do perímetro, portaria e zeladoria do Condomínio.

§ 2º O esgoto cloacal residencial individual, com fossa, filtro e clorador, será de responsabilidade do condomínio, todavia, caso o município disponibilize o serviços de esgoto coletivo (rede de esgoto) este deverá ser ligada obrigatoriamente a rede pública do município, ficando, neste caso vedado o uso de fossa séptica no empreendimento.

§ 3º Para fins de atendimento desta Lei, serão aceitas fossas de alvenaria, pré-fabricadas, de polietileno ou outro material encontrado no mercado, com respectiva anotação de responsabilidade técnica emitida por profissional competente.

Art. 12 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal de Lotes, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo domiciliar, com destinação final em área a ser especificada pelo município;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso da mesma não ser efetuada pela concessionária local, drenagem pluvial, esgoto sanitário, pavimentação, arborização e Iluminação das vias de circulação interna;

III - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

§1º Quando o condomínio dispuser de uma quantidade inferior a 200 lotes, deverá ser instalado, pelo empreendedor, 01 (um) hidrante de coluna urbano.

§ 2º Quando o condomínio dispuser de uma quantidade superior a 200 lotes, deverão ser instalados, pelo empreendedor, 02 (dois) hidrantes: 01 (um) de coluna urbano em frente ao condomínio e 01 (um) dentro da área condominial.

§ 3º Deverão ser observadas as normas técnicas atinentes ao uso de hidrantes para o atendimento ao disposto nos parágrafos antecedentes.

Capítulo V
DAS ÁREAS DE USO COMUM

Art. 13 - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de equipamentos públicos dentro do condomínio particular.

§ 1º No percentual estabelecido no ***caput*** enquadram-se as áreas de lazer, de recreação, a área verde, vias de circulação interna e áreas destinadas à implantação da portaria e da administração do condomínio.

§ 2º Não serão aceitas para o cálculo do percentual das áreas de uso comum as áreas de preservação permanente, as faixas ***non aedificandi*** e as faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia.

Art. 14. Todos os serviços de manutenção da área interna, tais como como limpeza de vias, poda de árvores, capina, coleta de lixo e entulho, sinalização horizontal e vertical, manutenção de redes de comunicação, cercas, muros e arrimos e segurança serão de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo Único. As atividades a que se referem o ***caput***, quando cabível, só poderão ser desempenhadas após a obtenção das licenças dos órgãos competentes.

Capítulo VI
DO DIMENSIONAMENTO

Art. 15 - As vias condominiais deverão ter no mínimo as seguintes larguras:

I - por se tratar de ruas internas, não havendo tráfego de veículos pesados e não havendo ligação com o sistema viário do Município, será exigido gabarito mínimo de 10,00 (dez metros), sendo 7,00 (sete) metros de pista e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Parágrafo único – Em nenhuma hipótese, será admitido que o passeio possua largura superior a somatória de 50 % (cinquenta por cento) da largura da via de rolamento.

Art. 16 - Os lotes terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão menor que 12m (doze metros).

Art. 17 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros), ficando assegurada a largura mínima de 50 m (cinquenta metros).

Capítulo VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Deverá ser destinada ao Município de Rio Pomba área livre e edificável equivalente a 5% (cinco por cento) do total da área do condomínio, que será destinada à implantação de equipamentos comunitários.

§ 1º Consideram-se equipamentos comunitários os destinados à educação, cultura, saúde, lazer ou áreas verdes e similares fora da área do condomínio, podendo se aplicar, em relação às áreas verdes, as regras de compensação ambiental, em outras áreas públicas ou privadas, indicadas exclusivamente pela Secretaria de Meio Ambiente do Município, mediante termo de compromisso que constará prazo e demais obrigações assumidas pelo empreendedor.

§2º - A área referida no *caput* deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente, não podendo ser localizadas em:

I - Áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

II - terrenos que tenham sidos aterrados com material nocivo á saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos onde as condições geologicas não aconselham a edificação;

IV - faixas de APP;

V - locais onde inexista infraestrutura urbana.

§3º As áreas a serem doadas conforme prevista no *caput* serão previamente avaliadas e aprovadas pelo Município e terão como parâmetros sua localização, características e a Planta de Valores Imobiliários.

§4º Não havendo disponibilidade de áreas fora do perímetro do Condomínio, para cumprimento do percentual previsto no caput deste artigo, caberá ao incorporador/empreendedor, após apuração do valor da avaliação realizada pelo Município, conforme parte final do §3º, deste artigo, depositar o valor no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do termo de compromisso, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

§ 5º O valor integral da avaliação ou respectivo percentual poderá ser revertido em obras ou serviços, a serem indicados pelo Município, mediante decisão expressa da autoridade competente em Processo Administrativo próprio, à luz do interesse público.

§ 6º O incorporador/empreendedor deverá assinar termo de compromisso antes da aprovação do projeto de condomínio de lotes, no qual serão fixadas as responsabilidades, obrigações e garantias para o seu cumprimento.

Art. 19 - Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal de Lotes:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção.

Art. 20 - O acesso principal às vias internas do condomínio poderá ser dotado de portaria e portão com o objetivo de monitorar e autorizar ou não a entrada e saída de pessoas.

Parágrafo Único: Deverá ser permitido em qualquer horário e sem embaraços o acesso ao condomínio por servidores públicos em atividade, como agentes de endemias e saúde, policiais, fiscais e outros, desde que devidamente identificados, dispensada qualquer tipo de autorização.

Art. 21. 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 do órgão municipal responsável pela análise.

Art. 22 - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos.

Art. 23 - Somente será admitido o Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais em Zona Urbana ou de Expansão Urbana.

Art. 24 - A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará no mínimo:

I – denominação, localização e destinação do condomínio de Lotes;

II – área total do empreendimento;

III – número total de unidades autônomas.

Art. 25 - O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 26 O Poder Executivo regulamentará, por decreto, a presente lei, em especial para:

I - estabelecer critérios para o procedimento de regularização fundiária dos condomínios horizontais de lotes consolidados, conforme previsto no art. 4º, V, desta Lei;

II - estabelecer critérios, condicionantes e/ou documentos necessários à aprovação do projeto de implantação do condomínio horizontal de lotes;

III - prover os eventuais casos omissos.

Art. 27- Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28 Revogam-se as disposições em contrário.

Rio Pomba, 04 de dezembro de 2019.

Marcos Pascoalino
Prefeito de Rio Pomba

CONTROLE DE TRAMITAÇÃO
13/12/19 Priscila
/ /
/ /
/ /

MUNICÍPIO DE
RIO POMBA

250 anos

Ofício n.º 0442/2019/GAB

Rio Pomba, 12 de dezembro de 2019

Exmo. Sr.
RAFAEL VILELA MARTINS
D.D Presidente da Câmara Municipal
Rio Pomba/MG

Excelentíssimo Presidente,

Venho através do presente ofício encaminhar Projeto de Lei que estabelece normas para regulamentação, regularização e implantação de condomínio horizontal de lotes residenciais, no perímetro urbano do Município de Rio Pomba.

Portando, requeiro que seja discutido, votado e aprovado pelos nobres edis, respeitado, obviamente, o juízo político de cada membro dessa Casa.

Atenciosamente,

Marcos Pascoalino
Prefeito Municipal

Mônica Patrício C. da Silva
Assessora Legislativa
CÂMARA MUNICIPAL DE RIO POMBA
13/12/19
15h54

MENSAGEM

Honrados Edis!,

Valho-me do ensejo para encaminhar a essa Augusta e Colenda Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que ESTABELECE NORMAS PARA REGULAMENTAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RESIDENCIAIS, NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE RIO POMBA , para ser apreciado e votado nessa Casa, respeitada, evidentemente, a decisão soberana que é inerente a esse Poder Legislativo.

Justifica-se tal solicitação considerando que a Lei n° 13.465 de 2017 deu nova redação ao Código Civil de 2002, incluindo o art. 1358-A, que autoriza a implantação de Condomínio de Lotes em terrenos de partes designadas de lotes de uso exclusivo e partes que são propriedades comuns dos condôminos, cuja regulamentação legal segue o capítulo que dispõe sobre o condomínio edilício no Código Civil de 2002; devendo o empreendedor responder, para fins de incorporação imobiliária, com a realização da infraestrutura do condomínio.

Cumpre destacar a necessidade de adotar medidas jurídicas necessárias e, até mesmo, se adequar às novas modalidades de direitos reais admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais o Condomínio de lotes, instituto jurídico que ainda carece de regulamentação legal por nosso Município.

Além disso, é de interesse público e benéfico à coletividade do Município a exploração imobiliária organizada e controlada, inclusive se tal expansão imobiliária e urbanização se der por meio da nova regulamentação legal dos Condomínios de lotes, diante do acréscimo da geração de empregos diretos aos habitantes do Município e aumento da arrecadação do receitas tributárias originárias, resultando no acréscimo de divisas financeiras ao orçamento municipal.

No Brasil vigora o princípio da autonomia municipal, onde o Município, respeitando as normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização. Como não existe regulamentação expressa na lei federal, a respeito do condomínio fechado de lotes, é necessário que as normas de direito urbanístico do Município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto a ser implantado segundo as normas condominiais.

Diante do exposto, e por ser matéria de grande relevo social, submetemos o presente Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa de Leis.Expostas as razões determinantes de minha iniciativa, renovo a Vossa Excelência os mais elevados protestos de distinta consideração e elevado apreço.

Atenciosamente,

Marcos Pascoalino

Prefeito de Rio Pomba