LEI COMPLEMENTAR Nº 126/2013

"Autoriza o Executivo Municipal a Aprovar Projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no Perímetro Urbano do Município de Lagoa da Prata."

A Câmara Municipal de Lagoa da Prata aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Lagoa da Prata.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, 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, permanecendo 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.

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 nos moldes 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 Lagoa da Prata, 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 da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor, sendo submetido, ainda, ao Conselho Municipal da Cidade para emissão de parecer.

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, bem como seus ramais, a captação pluvial e a arborização urbana na parte interna e externa, 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 principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 3º Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 (dez metros).

§ 4º As áreas verde 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 Deverá ser repassado ao Município uma área equivalente a 3% (três por cento) do total do empreendimento, a ser utilizado como área institucional, nas imediações do condomínio, não podendo esta área ter tamanho inferior a 600 m2 (seiscentos metros quadrados).

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar 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 exigida largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral.

Parágrafo único. O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento deverá ser aprovado pela municipalidade.

Art. 11 A análise 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 Obras e Urbanismo.

Art. 12 O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de, no mínimo, 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.

Parágrafo único. Excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

Art. 13 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lagoa da Prata, 28 de junho de 2013.

PAULO CESAR TEODORO
PREFEITO MUNICIPAL