PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 4/2022

ESTABELECE NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

Art. 1º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358-A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo e partes que são comuns dos condôminos.

Art. 2º O projeto de condomínio de lotes obedecerá aos dispositivos contidos nesta Lei Complementar, observados os índices urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal correspondente a cada zona de uso.

§ 1º Somente será permitida a implantação de Condomínio de Lotes no Zoneamento Urbano definido pelo Plano Diretor Municipal;

§ 2º Mediante a alteração do Plano Diretor Municipal, as áreas rurais poderão ser alteradas para Zona de Urbanização Específica - ZUE, a fim de viabilizar a implantação do Condomínio de Lotes.

Art. 3º Não será permitida a instalação de condomínios de lotes:

I - Em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações, salvo nos casos em que o proprietário apresente laudo técnico, de profissional competente, que assegure a viabilidade do parcelamento e submetido o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal.

II - Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei específica;

III - Em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior ao limite estabelecido na legislação Federal ou Estadual.

V - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo primeiro deste artigo;

VI - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, sem o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal, que considerando o interesse público e, ou as técnicas de engenharia, decidirá sobre a conveniência do parcelamento;

VII - Em áreas de reserva legal estabelecidas no artigo 12 da Lei nº 12.651/2012.

VIII - Em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável, energia elétrica e rede de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

§1º Nos casos previstos nos incisos IV, V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Prefeitura o Projeto de Saneamento ou Reparação da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CAU ou pelo CREA.

§2° Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatório atendimento da legislação específica correspondente a cada caso, salvo existência de lei municipal que reduza a faixa não edificável.

§3° A declividade prevista no inciso IV poderá ser corrigida mediante a realização de terraplanagem devidamente autorizada pelo órgão competente ou através

da elaboração de estudos geotécnicos que assegurem a estabilidade dos lotes para edificação.

§4° Na hipótese do inciso VIII, mediante apresentação de projeto hidrogeológico, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART que ateste a capacidade do poço para atender a demanda do condomínio, bem como apresentação das análises de potabilidade, conforme regulamentação vigente, o abastecimento de água poderá ser realizado através de poço perfurado.

§5° Na hipótese do inciso VIII, a coleta e tratamento do esgotamento sanitário poderá ser aprovada mediante apresentação do projeto de estação de tratamento de esgoto – ETE, ou tratamento individual, nos casos em que for possível, conforme regulamentação específica.

Art. 4º O Requerimento para aprovação do projeto de condomínio de lotes observará as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas e deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I – Licença de localização e emissão de diretrizes urbanísticas municipais;

II - Certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente nos últimos 90 dias;

III – Planta planialtimétrica georreferenciada do parcelamento conforme o artigo 146, inciso IV, da Lei Complementar nº 25/2013 (nos formatos impresso e digital);

IV – Projeto de arborização urbana quando definido no documento especificado no inciso I;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças (quando houver);

VI - Projeto de pavimentação das vias de circulação;

VII - Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, indicando a fonte abastecedora e volume;

VIII - Projeto completo do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

IX - Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;

X - Projeto completo da rede de energia elétrica, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;

XI - Projeto de iluminação das áreas comuns, cujo tipo será indicado pela Prefeitura na emissão das diretrizes do parcelamento;

XII - Projetos especiais, tais como obras de arte, muro de contenção, pontes, sendo vedada a utilização de pontes de madeira, dentre outros a serem definidos pelo poder público municipal, quando for o caso;

XIII - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição das unidades autônomas, as áreas privativas, área comum e total, a fração ideal correspondente, etc., bem como a descrição do imóvel a ser parcelado;

XIV - Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 04 (quatro) anos;

XV – Licença Prévia emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

XVI - Laudo de Diretrizes Florestais emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal – IDAF, quando for o caso;

XVII – Projetos arquitetônicos ou de desenho urbano das áreas comuns do condomínio, como guarita, portaria, salão de festas, etc;

XVIII - Anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) dos responsáveis pela elaboração dos projetos (levantamento topográfico, projeto

urbanístico, projeto de infraestrutura, e demais projetos elencados nos itens anteriores) e pela execução da obra;

Art. 5º O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - Todos os lotes deverão ter acesso à via.

II - Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 02 (dois) metros.

III – Os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes serão os estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

IV - A altura máxima das edificações deverá atender às exigências do plano diretor;

V - A largura das vias de rolamento será de, no mínimo, 3,5m (três metros e cinquenta centímetros);

VI - O empreendimento não poderá ter mais do que 120 (cento e vinte) lotes, podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal.

Parágrafo único. O desmembramento/desdobro de lotes não será permitido.

Art. 6º Os condomínios de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 02 m (dois metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada ativa).

Art. 7º Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

§ 2º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos no interior dos condomínios é de inteira responsabilidade dos condôminos.

Art. 8º Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Parágrafo Único. A definição do ponto de lançamento da rede de drenagem pluvial será de responsabilidade da Prefeitura, mediante análise técnica.

Art. 9º Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em contrário.

Art. 10 Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Art. 11 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

Parágrafo único. Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas para o condomínio de lotes, inclusive obras externas, deverá ser aplicada a regra prevista no artigo 152 do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 025/2013).

Art. 12 Para aprovação de Condomínio de Lotes o empreendedor deverá providenciar a doação para a implantação de equipamentos públicos (urbanos e comunitários) ou áreas livres de uso público, que deverá ser externa à área do condomínio, contíguas ou não a gleba, observadas as regras do Plano Diretor Municipal e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, admitindo-se ainda a possibilidade de compensação nos termos do artigo 13 desta Lei Complementar, nas seguintes proporções:

I – Até 30 (trinta) lotes, independentemente do tamanho da área dos lotes criados: não será exigida a doação de área;

II – Mais de 30 (trinta) lotes, quando os lotes criados tiverem área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados): Doação da área correspondente a 100 m² (cem metros quadrados) para cada lote criado;

III - Mais de 30 (trinta) lotes, quando os lotes criados tiverem área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados): Doação da área correspondente a 50 m² (cinquenta metros quadrados) para cada lote criado;

§ 1° Nas hipóteses dos incisos II e III, a área mínima a ser doada é de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

§ 2° O empreendedor deverá reservar dentro do condomínio de lotes com área total superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), o percentual de 20% (vinte por cento) da área total para implantação de áreas verdes.

§ 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se área verde os espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados

aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

Art. 13 A critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Domingos Martins, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, o percentual de áreas públicas poderá ser compensado nos seguintes termos:

I — Através da doação de área ou terreno que porventura o empreendedor possua no município de Domingos Martins.

II — Pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

III — Pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

IV — Através do pagamento monetário do valor determinado que deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, conforme determinado no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único. O valor da área institucional mencionada no caput deste artigo será aferido mediante 03 (três) avaliações, sendo uma delas obrigatoriamente realizada pela Gerência de Tributação através da fiscalização de tributos, visando ser apurado o valor médio real da área.

Art. 14 A aprovação concedida pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso obrigar-se-á o interessado:

I) A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.

II) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

Art. 15 Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 16 Após a conclusão de todas as obras de infraestrutura e as construções comuns previstas no projeto de incorporação do Condomínio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal a emissão do Alvará de Conclusão de Obras, instrumento hábil para a Instituição do Condomínio de lotes.

§ 1° Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o cumprimento do projeto aprovado e das cláusulas do Termo de Compromisso.

§ 2° A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do comprador do lote.

Art. 17 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

§ 1° Somente após a emissão do Alvará de Conclusão de Obras do parcelamento a Prefeitura iniciará a análise do projetos e, após sua aprovação, passará a emitir os Alvarás de Construção individuais para os lotes.

§ 2° Para condomínios residenciais será admitida a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Art. 18 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final, concederá o Alvará de Conclusão da obra.

Parágrafo único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, e no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 19 Os empreendimentos existentes no Município, devidamente licenciados pela Prefeitura Municipal, poderão ter sua modalidade de parcelamento alterada para condomínio de lotes, desde que atendidos os critérios estabelecidos na presente lei.

§ 1º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do empreendimento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal.

§ 2º O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal o pedido para a alteração de modalidade pretendida por meio de requerimento próprio e os demais itens relacionados abaixo:

I - aprovação/manifestação favorável emitida do Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM;

II - Projeto Urbanístico atualizado (“As Built”);

III - Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do condomínio de lotes, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

IV - Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários;

V — Projeto do sistema de portaria do loteamento;

VI — Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

VII - Cópia do decreto de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente.

VIII - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo os novos índices e percentuais das áreas de uso comum, áreas privativas e áreas públicas;

IX - memorial descritivo e justificativo;

X - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

XI - certidão de inteiro teor;

XII - certidão negativa de débitos municipais;

XIII - anuência dos adquirentes dos lotes, concordando com a alteração da modalidade do parcelamento;

XIV - Licença Municipal de Regularização Ambiental - LMR, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA;

§ 3° O projeto visando a alteração da modalidade deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§ 4° Outros documentos complementares poderão ser solicitados, bem como diretrizes especificadas em função de cada caso, pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo.

Art. 20 No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Somente após a efetivação do registro do projeto de condomínio de lotes no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o empreendedor poderá iniciar a venda dos lotes, sendo vedada a comercialização de lotes caucionados antes da sua liberação nos termos estabelecidos no artigo 160 da Lei Complementar nº 025/2013, Plano Diretor Municipal.

Art. 21 Os espaços livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, constantes do projeto não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor, sendo, neste caso, observadas as exigências do artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 22 A fiscalização dos condomínios de lotes será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução de condomínio de lotes, o órgão responsável encaminhará ao setor de Fiscalização de Obras e Posturas, ou a que vier a lhe substituir, as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

Art. 23 O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Início das Obras no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 24 Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da notificação, sanar a irregularidade ou apresentar defesa, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei.

§1º A notificação da infração deverá conter a motivação da autuação, bem como as seguintes informações:

I - O nome da pessoa física ou jurídica autuada, com respectivo endereço;

II - O fato constitutivo da infração e o local, hora e datas respectivas;

III - A penalidade aplicada e, quando for o caso, o prazo para correção da irregularidade;

IV - Nome, função e assinatura do autuante;

V - Prazo para apresentação da defesa.

§ 2º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 3º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 4º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuidade dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 5º Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o empreendedor interpor à Administração Pública Municipal, recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir da data de emissão da notificação, dirigidos à Secretaria Municipal Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

§ 6º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 25 A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competentes.

Art. 26 A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao empreendedor a aplicação de notificação, multas e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 27 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 28 O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 29 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Domingos Martins, 3 de novembro de 2022.

WANZETE KRUGER
Prefeito