Câmara Municipal de Piedade

Praça Coronel João Rosa, 26 – Centro Piedade – SP - CEP 18170-000
Telefone: (15) 3244-1377 - Site: www.piedade.sp.leg.br
E-mail: contato@piedade.sp.leg.br

Redação Final da Comissão de Justiça e Redação:

Projeto de lei nº 34/2020 (Poder Executivo) com emendas ao art. 5º

"Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em zona urbana e de expansão urbana, conforme especifica".

O prefeito do município de Piedade, estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Piedade aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei destina-se a disciplinar e autorizar a aprovação de projetos de implantação de Condomínios Horizontais de Lotes localizados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Piedade-SP., elaborada com os permissivos do artigo 1.358-A da Lei Federal n° 10.406/2002 – Código Civil , Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações e demais disposições pertinentes à matéria, incluindo normas específicas de competência da União, do Estado e Município, onde couber, incluindo a lei do Plano Diretor, lei de zoneamento, lei de parcelamento do solo, bem como do sistema viário municipal.

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 à população 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;

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 surgidas com a promulgação da lei federal n° 13.465/2017.

Art. 3º Para efeitos de aplicação desta lei, considera-se:

I - condomínio Horizontal de Lotes: a subdivisão de glebas em frações ideais do solo, destinadas à edificação, com abertura de novos arruamentos;

II - propriedade Individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma à 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, clubes recreativos, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas e outras previstas nos projetos;

IV – condomínio de Lotes Horizontal Consolidado: condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água, coleta de esgotos, iluminação, ruas pavimentadas ou não, e drenagem instalada e com reservas das áreas públicas obrigatórias, até a promulgação desta lei.

Parágrafo único. As condições para a regularização dos condomínios que se enquadrem no inciso anterior serão regulamentadas por decreto municipal, respeitado o zoneamento do local.

Art. 4º Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projetos de Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais, comerciais e industriais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 5º Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, as legislações federais, estaduais e municipais vigentes, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. Consideram-se leis municipais de ordenamento territorial a Lei do Parcelamento do Solo, o Plano Diretor do Município, Zoneamento e o Código de Obras e Edificações.

Art. 6º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por Convenção Condominial que estabelecerá as normas que vigerão entre eles, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade, observado o Código de Obras e Edificações, o Plano Diretor do Município, Zoneamento e Parcelamento do Solo.

Art. 7º São requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes:

I – que o empreendimento seja projetado nos moldes da lei federal nº 4591/64 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) ou Relatório de Reponsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto de execução.

Art. 8º Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas as normas desta lei e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

Parágrafo único. Para efeitos de aprovação, o projeto deverá ser, primeiramente, submetido à análise da viabilidade e expedição de diretrizes expedidas pela Municipalidade, pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação e pela Diretoria do Meio Ambiente especialmente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e outros aspectos legais que necessitem ser observados.

Art. 9º Projetos destinados à execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta lei, na lei de Zoneamento, lei do Parcelamento do Solo e demais legislações pertinentes ao uso do solo que venham a ser implantadas.

Art. 10 Os Condomínios Horizontais de Lotes urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à lei de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano e rural, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§1º Não poderão prejudicar o acesso público até as margens de rios e reservatórios, não podendo cercá-los para uso privativo, conforme disposto no artigo 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00m (trinta metros) de largura, no mínimo, para efeitos de preservação ambiental.

§2º Os condomínios somente serão permitidos nas zonas em que estejam inseridos, assim definidos na lei de Zoneamento, do Parcelamento do Solo e de Expansão Urbana.

§3º A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder, em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a Zona em que se insere a gleba, de acordo com a lei de zoneamento municipal.

Art. 11 Os Condomínios Horizontais de lotes para fins exclusivamente residenciais atenderão, obrigatoriamente, as seguintes exigências:

I – dimensões mínimas para as faixas de acesso:

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

b) 10,00m (dez metros) sendo 6,00 (seis metros) de leito carroçável (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio em cada lado;

c) previsão de área de espera de acesso de carros fora do leito da rua oficial existente na proporção de 1 para cada 25 unidades no mínimo;

d) estacionamento externo ou interno na proporção de 1 para cada 20 unidades no mínimo, podendo ser admitidas nas vias desde que não previstas nos leitos carroçáveis.

II - os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos deverão ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação a serem aprovadas pela municipalidade;

III - a infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de pavimentação, escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica nas áreas comuns e privativas;

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;

V - destinação ao Município, em área livre e edificável, o equivalente a 4% (quatro por cento) do total da área do condomínio, respeitado um mínimo de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), para os empreendimentos com áreas superiores a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) a qual será destinada à implantação de equipamentos comunitários, entendidos estes como equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e áreas verdes e similares e que tenham acesso por fora do condomínio;

VI – a área destinada a que se refere o inciso anterior não será, obrigatoriamente, contígua ao empreendimento podendo, em situações excepcionais, terem a sua equivalência indenizada ao Município, cujos valores serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante prévia avalição e aceitação pelo Município e pelo Conselho Municipal de Políticas Urbanas;

VII - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes para parcelamento acima de 20.000,00 m², podendo ser aplicadas as regras de compensação ambiental em outras áreas públicas ou privadas, indicadas exclusivamente pela Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, mediante a lavratura de Termo de Compromisso, estabelecendo-se o prazo

de cumprimento da obrigação, bem como as demais a serem assumidas pelo empreendedor;

VIII - os lotes que compõem a parte privativa do condomínio deverão respeitar a área mínima estabelecida pela lei de zoneamento de onde o imóvel estiver inserido;

IX - 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 passagens, usufrutos e restrições à construção de muros e faixas não edificantes.

§1° O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura:

a) portaria do condomínio;

b) áreas de lazer e de recreação.

§2º O esgoto cloacal residencial individual e coletivo deverá atender diretriz da concessionária de serviços públicos de saneamento básico, podendo ser isolado, se para isso houver autorização sendo sua execução de responsabilidade do condomínio.

§3º Os condomínios destinados ao comercio ou indústria deverão respeitar, no mínimo, as larguras das vias estabelecidas na lei do parcelamento do solo e do zoneamento local.

§4º Nos Condomínios Horizontais de Lotes urbanos inseridos em zonas de expansão urbana, que deverão ser obrigatoriamente de 1000,00 m², no mínimo, e os condomínio urbanos com lotes mínimos de 1000,00m² para fins residenciais, poderá ser dispensado o uso de drenagem com guias e sarjetas, admitindo-se o uso de canaletas de drenagem em grama, bem como pavimentação no mínimo o leito carroçável em paralelepípedos, pisos intertravados ou similares com as devidas homologações para circulação de veículos.

§5° No caso possuir o condomínio mais de 200 (duzentas) unidades autônomas, é indispensável a apresentação de projeto de rede coletora de esgotos que, após aprovação de todos os órgãos competentes, com o efetivo deferimento, terá sua execução considerada como obra fundamental para emissão das licenças de operação do mesmo.

I - em caso do condomínio de Lotes inseridos em zona de expansão urbana ou urbanos com lotes mínimos de 1000,00 m² para fins residenciais, poderá ser aceito o sistema isolado de coleta e tratamento de esgoto, após aprovação dos órgãos competentes.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS

Art. 12 Antes de se iniciar a elaboração do projeto de Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, o interessado deverá solicitar para a Prefeitura Municipal, a expedição de certidão de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando requerimento e planta do imóvel, contendo, ao menos:

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

II - as curvas de nível à distância, metro a metro;

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

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, as 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 onde será 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. 13 A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento 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 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do parágrafo único, do art. 6° da lei municipal 3944/2008 - lei do parcelamento do solo e suas atualizações.

Art. 14 A documentação do projeto encaminhado para aprovação, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais deverá ser apresentado em duas vias, contendo:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área;

II - título de propriedade e matrícula atualizada expedida pelo CRI- Cartório do Registro de Imóveis da Comarca, relativos ao imóvel;

III - certidão negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

IV - cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

V - comprovante de pagamento de taxas;

VI - diretrizes dos órgãos competentes;

VII - memorial descritivo;

VIII - projeto definitivo do condomínio, de forma impressa e digital em formato DWG, georreferenciado;

IV - anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro e ou RRT – Relatório de Responsabilidade Técnica do arquiteto responsável.

§1° A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos, contados da data da aprovação do empreendimento.

§2º Os desenhos deverão conter, no mínimo:

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

II – o sistema de vias, com a demonstração das principais;

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 plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§3º O memorial descritivo deverá conter, no mínimo e obrigatoriamente:

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

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

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

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

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

Art. 15 A Prefeitura Municipal, após a análise da documentação emitirá certidão de conformidade de uso e ocupação do solo referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto, para encaminhamento aos demais órgãos competentes para aprovação prévia.

Art. 16 – O projeto completo da implantação do condomínio, para aprovação final da municipalidade, deverá conter:

I – implantação do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos na escala 1:1000, em 05 (cinco) vias, cujo projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, apresentando:

a) planta do condomínio na escala adequada, em 05 (cinco) vias, demonstrando as quadras, lotes, 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, além do quadro estatístico contemplando todas essas áreas;

b) perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:100;

c) indicação 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 agravem os lotes;

e) planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

f) levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com Referência de Nível 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 Condomínio de Lotes, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;

II - título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

III - convenção de condomínio, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;

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 e da Convenção do Condomínio;

V - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Relatório de Reponsabilidade Técnica (RRT) referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

VI - Licença Ambiental Prévia - LAP;

VII - certificado de aprovação ou prova de dispensa de análise emitida pelo GRAPOHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo

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

§2º A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA ou CAU para execução dos respectivos serviços.

Art. 17 Nenhum parcelamento de solo será permitido em imóveis:

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica ou geotécnica;

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

V - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

VII - seja coberto, em sua totalidade, por vegetação protegida pelo disposto na lei federal, estadual ou municipal;

VIII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Qualquer gleba, para que seja objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá ter acesso por via oficial de circulação.

CAPÍTULO III
DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 18 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, podendo ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias mediante recolhimento de taxa de renovação de alvará na razão de 30% dos valores da aprovação do projeto junto a prefeitura.

§1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§2º O empreendedor somente poderá negociar sobre lotes integrantes do condomínio após ter o registro no cartório de Registro de Imóveis, onde deverá apresentar os seguintes documentos:

a) título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais, de ações trabalhistas e de ônus reais relativas ao imóvel, sendo que as certidões pessoais deverão abranger todas as pessoas que foram proprietárias do imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) projeto e respectivas aprovações dos órgãos municipais e estaduais competentes;

d) cálculo das áreas das edificações, quando houver;

e) memorial descritivo, consoante disposto no artigo anterior;

f) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, discriminando-se, também, o custo de implantação da infraestrutura e de eventuais acessões nas áreas comuns

do empreendimento, devidamente autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento;

g) discriminação das frações ideais de terreno com os lotes que a eles corresponderão;

h) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá o Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos.

§3º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§4º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de lotes são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador/empreendedor ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de falência posterior ao término do empreendimento.

§5º O número do registro referido no § 3º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes ao empreendimento.

§6º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§7º As plantas do projeto aprovado deverão ser apresentadas vias originais, acompanhada de cópia da licença de construção/implantação.

§8º O registro da incorporação será válido pelo prazo de 200 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o empreendedor só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo, uma única vez.

§9º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais nºs. 4.591/64 e 10.406/2002.

Art. 19 Examinada a documentação e verificada a sua regularidade, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar em jornal de circulação local ou edital eletrônico, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última publicação.

§1º Findo o prazo sem qualquer impugnação, será lavrado o registro. Porém, havendo impugnação de terceiros, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem a respeito no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§2º Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter o interessado às vias ordinárias, caso a matéria exija maiores indagações.

§3º Registrado o Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 20 Deverá constar no registro junto ao Cartório Imobiliário o Termo de Compromisso de implantação das obras de infraestrutura, devendo executá-las às próprias expensas, de acordo com as normas e especificações ditadas pela Prefeitura Municipal, nos termos dos artigos 11, inc. I a VII e 12, todos da lei municipal 3944/2008- lei do Parcelamento do Solo.

Art. 21 Deverá ainda o empreendedor registrar o termo de apresentar caução em favor do Município que atinja no mínimo o valor total das obras exigidas, podendo ser constituída de:

I – lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário;

II- moeda corrente nacional;

III- título da dívida pública;

IV- garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade e de terceiros, livres e desembaraçados;

V- fiança bancária

VI - seguro garantia;

VII - qualquer outra garantia, que dependerá da aceitação da Prefeitura Municipal.

Art. 22 Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer para a Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, instruído com as cópias dos projetos aprovados e liberações de utilização das redes de insfraestrutura pelas respectivas concessionárias, nos termos do art. 12, § 3º da lei municipal n° 3944/2008, para liberação dos Lotes caucionados.

Parágrafo único. Juntamente com os documentos enunciados no artigo anterior, deverão constar o Instrumento de Instituição do Condomínio Horizontal de Lotes, o Regimento Interno e a Convenção do Condomínio para efetivação do competente registro.

CAPITULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 - 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. 24 - Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias e sistemas de drenagem, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, iluminação interna das áreas comuns e energia elétrica, sistemas de água e esgoto, assim como todas as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo único. O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

Art. 25 Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, sem quaisquer ônus, ao domínio do município.

Parágrafo único. Podem ser exigidas obras de adequação e ou manutenção da infraestrutura existente, as quais serão de responsabilidade das concessionárias e deverão ser vistoriadas e liberadas pelas mesmas, nos casos da necessidade de execução pelo município e/ ou pela concessionária, cujos valores serão repassados aos beneficiários como contribuição de melhorias, previstas na lei municipal n° 3759, de 18/12/2006- Código Tributário do Município.

Art. 26 Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no Código Civil.

Art. 27 Caberá à Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei, observada a manifestação da autoridade administrativa e a legislação de regência.

Art. 28 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Comissões, /10/2020.

Samuel de Oliveira Guimarães
Presidente

José Anésio Xavier Lemes
Vice-Presidente

Benedito Alves dos Santos
Membro