Proj. de lei n. 2.256/13

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO
GABINETE DO PREFEITO
Site: www.pimentabueno.ro.gov.br e-mail: pgm@pimentabueno.ro.gov.br
Avenida Castelo Branco, n.º1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/Fax (69) 3451-2593

LEI MUNICIPAL N.º 1.957/2013 De, 29 de Novembro de 2.013

**DISPÕE NORMAS PARA PROJETO DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO-RO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PIMENTA BUENO – RO, JEAN HENRIQUE GEROLOMO DE MENDONÇA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a CÂMARA MUNICIPAL DE PIMENTA BUENO – RO, aprovou e sanciona a seguinte,

**L E I**

## TÍTULO I
## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

**Art. 1º.** A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para os projetos de condomínio de residências e não residenciais, geminadas, em série, paralelas, verticais, horizontais, fechados ou abertos, no município de Pimenta Bueno-RO.

**Art. 2º.** Para os fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

**I. Alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público, podendo ser existente ou projetado.

**II. Área de Preservação Permanente:** correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal e às áreas verdes descritas pela legislação municipal e identificadas pelo município.

**III. Área institucional:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

**IV. Área verde:** áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativas, excluídas as áreas de preservação permanente;

**V. Arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes/unidades autônomas.

**VI. Condomínio:** ato instituído registrado no cartório de imóveis que discrimina a individualização de frações privativas, a fração ideal atribuída a cada unidade e o fim a que as unidades se destinam.

**VII. Faixa de Rolamento:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

**VIII. Faixa não edificável ("non aedificandi"):** área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

**IX. Fração comum:** áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como sistema viário interno e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;

**X. Fração ideal:** soma da área comum e área privativa de cada condômino.

**XI. Fração privativa/unidade autônoma:** área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;

**XII. Gleba:** terreno não submetido a processo de parcelamento urbano e não identificado como lote;

**XIII. Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, redes de esgoto (rede pública ou solução para esgotamento sanitário) e abastecimento de água e vias de circulação;

**XIV. Lote:** terreno resultante de processo de loteamento ou desmembramento, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo urbano**;**

**XV. Parcelamento:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;

**XVI. Quadra:** área resultante de loteamento/condomínio horizontal, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo;

**XVII. Residências isoladas:** habitações edificadas em lote independente destinada a uso unifamiliar.

**XVIII. Testada:** dimensão frontal do lote ou unidade autônoma;

**XIX. Vias de circulação interna:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios horizontais e residências em série transversais ao alinhamento predial;

**XX. Vias:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

**XXI. Condomínio Geral (voluntário ou necessário)**: origem prevista nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil, onde duas ou mais pessoas (naturais ou jurídicas) são proprietárias, simultaneamente, de um mesmo bem de raiz, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo.

**XXII. Condomínio Edilício**: origem prevista nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei Federal 4.591/64, sendo que cada condômino é titular, com exclusividade da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes idéias das áreas comuns (terreno, estrutura de prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público.

**XXIII. Condomínio Horizontal ou fechado:** trata-se de empreendimento que tem por finalidade a criação de unidades autônomas (constituídas por lotes) sob as quais serão – ou não – realizadas construções, a critério do adquirente do lote. com isso, admitir-se-á a cada titular de unidades autônomas a livre utilização e exploração do bem imóvel da forma que melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes da convenção de condomínio.

**XXIV. Condomínio Urbanístico:** é a divisão do imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, não de lotes, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privada e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. O condomínio urbanístico integrado à edificação corresponde à modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XXV. Unidade Autônoma Parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

**XVI. Parcelamento de Pequeno Porte:** o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000.00m² (dez mil metros quadrados).

**XVII. Parcelamento de Médio Porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior 10.000m² (dez mil metros quadrados), até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados)

**XVIII. Parcelamento de Grande Porte:** o parcelamento de imóvel com área total maior 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);

**XXIX. Áreas Destinadas a Uso Público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

**XXX. Áreas Destinadas para Uso Comum dos Condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas;

**Art. 3º.** As quadras terão no máximo 120,00m (cento e vinte metros) de largura.

**§1º.** A largura máxima das quadras internas dos condomínios horizontais e urbanísticos poderão variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

§2º. As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado e poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

## TÍTULO II
## DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art.5º Segundo o tipo de utilização, as edificações residenciais podem ser privativas ou coletivas.

§ 1º - As edificações residenciais privativas são unifamiliares ou multifamíliares:

I - a edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial;

II - a edificação é considerada multifamiliar quando na mesma edificação existirem duas ou mais unidades residenciais, podendo ser edificações germinadas ou edifícios de apartamentos.

a) edificações geminadas são aquelas que apresentam uma ou mais paredes contíguas ás de uma outra edificação, agrupadas horizontalmente, dentro do mesmo lote ou em lotes vizinhos;

b) edifícios de apartamentos são aqueles que apresentam duas ou mais unidades residenciais agrupadas verticalmente:

III – as edificações unifamiliares e as geminadas, em número máximo de até 10 unidades por lote.

IV - as paredes comuns das casas geminadas deverão ser erguidas até o telhado e garantir isolamento acústico e contra fogo;

§ 2º - As edificações residenciais multifamiliares são de uso permanente ou transitório, conforme o tempo de utilização de suas unidades:
a) as permanentes são os edifícios de apartamentos;
b) as transitórias são os hotéis, motéis, apart-hotéis e congêneres.

§ 3º - As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvem em compartimento de utilização coletiva (pensões, albergues e congêneres).

Art. 6º - As unidades residenciais serão constituídas, no mínimo de 2 (dois) compartimentos, sendo um deles banheiro.

§ 1º - É necessário a apresentação de cálculo estrutural para edificações com mais de um piso, incluindo-se aquelas sobre pelotis.

§ 2º Considera-se "quitinete" a unidade residencial com área útil privativa máxima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados).

Art. 7º - As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:

I - portaria com caixa de distribuição de correspondência;
II - local para recolhimento geral do lixo domiciliar de todo o condomínio, em recinto fechado e próximo a via pública;
III - equipamentos para prevenção e extinção de incêndio, de acordo com as nonas da A.B.N.T.;

IV - áreas de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, de acordo com os seguintes critérios:

a) para os condomínios residenciais com projeto das edificações privativas e com até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área real de terreno, deverá ser reservada área de lazer e recreação descoberta, na proporção mínima de 2% (dois por cento) da área construída computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento do projeto;

b) para os condomínios residenciais sem projeto das edificações privativas e com até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de área real de terreno, deverá ser reservada, no mínimo, 10% (dez por cento) da mesma para lazer e recreação, sendo que metade desta área deve estar descoberta e ser permeável;

c) em terrenos com área real superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) será exigido, no mínimo, 10% (dez por cento) da área real do terreno para jardins e equipamentos de lazer e recreação, sendo metade desta área descoberta e 20% (vinte por cento) da área real do terreno excedente aos 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) será destinada ao uso comum;

d) em terrenos com área real superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), 35% (trinta e cinco por cento) das áreas de uso comum deverão ser permeáveis e arborizadas ou, se houver vegetação nativa, esta deverá ser preservada na mesma proporção;

e) as áreas destinadas para jardins e equipamentos para lazer e recreação infantil não poderão estar situadas em áreas com declividade superior a 45%.

V - as áreas de uso comum destinadas para lazer e recreação, de que trata o inciso IV deste artigo, deverão observar as seguintes condições:

a) ter acesso através de partes comuns, dentro dos limites do imóvel;

b) quando limitante com áreas de estacionamento e passagens de veículos, estar isolada com algum tipo de obstáculo físico;

c) ter área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados) e sua menor dimensão não poderá ser inferior a 3,00m (três metros);

d) possuir equipamentos para recreação infantil nos condomínios que possuam unidades habitacionais com 2 (dois) ou mais dormitórios.

§ 1º O uso residencial multifamiliar, com até 10 (dez) unidades habitacionais, fica dispensado da reserva de áreas de lazer e recreação.
§ 2º As unidades habitacionais dos condomínios horizontais, que possuam testada para via pública, ficam dispensadas das exigências dos incisos I e II deste artigo.

Art. 8º - Nas edificações destinadas a hotéis, motéis, apart-hotéis e congêneres, existirão sempre, como partes comuns obrigatória:
I - sala de recepção, com serviço de portaria e comunicações;
II - sala de estar;
III - copa
IV - compartimento próprio para administração;
V - compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza, em cada provimento;
V - compartimento para guarda de bagagens dos hóspedes;
VII - acessibilidade a deficientes físicos;
VIII - quando as unidades não possuírem sanitários privativos, deverá ter em cada pavimento, instalações sanitárias, separadas por sexo, na proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório para cada 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) de área reservada aos hóspedes;
IX - equipamentos para prevenção e extinção de incêndio de acordo com as normas da A.B.N.T. e da EMBRATUR.

Art. 9º. Nas edificações de que trata o artigo anterior desta lei, haverá sempre entrada de serviço, e as instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hospedes.

## CAPÍTULO III
## DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 10 As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

I - uso industrial;
II - locais de reunião;
III - comércio, negócios e atividades profissionais;
IV - estabelecimentos hospitalares e laboratórios;
V - estabelecimentos escolares;
VI - usos especiais diversos.

§ 1º - O nível de ruído aceitável para as diversas atividades deve permitir o mínimo de conforto à maioria dos ocupantes de um determinado ambiente.

§ 2º - Os valores máximos de nível de som são os indicados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 11. As edificações não residenciais terão sempre instalações sanitárias própria.

Art. 12. As edificações não residenciais terão equipamento para a prevenção e extinção de incêndio, de acordo com as normas da A. B. N. T., com a apresentação da ART. (Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA e/ou CAU) e declaração do responsável, que o projeto está de acordo com as normas acima citadas.

## CAPÍTULO I
## DAS RESIDENCIAS E NÃO RESIDENCIAIS GEMINADAS

**Art. 13.** São consideradas residências e não residenciais geminadas as unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede em comum, limitadas a duas moradias

**§1º.** As residências e não residenciais geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

**§2º.** Somente serão permitidas residências e não residenciais geminadas em lotes com testada para via pública ou vias de circulação interna devidamente regularizada e com infraestrutura básica;

**§3º.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

**§4º.** Cada unidade autônoma residenciais deverá ter área mínima de 36,00² (trinta e seis metros quadrados).

**§5º.** A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros).

**§6º.** Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta dentro dos limites do lote respectivo da unidade.

§ 7º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional para a categoria de uso residêncial para construção geminada é igual a 62,50m² (sessenta e dois metros quadrados e cinqüenta decímetros quadrados).

§ 8º. As residências e não residenciais geminadas terão acesso independente a cada unidade habitacional por meio de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, sendo que:
internas ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 1,50m (Um metro e meio), e ser dotada de acesso para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

b) a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) para vias unidirecionais, 4,00m (quatro metros) vias bidirecionais e 1,50 m (Um metro e cinquenta centímetros) a cada lado destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

§9º. Cada unidade autônoma não residenciais deverá ter área mínima de 20,00² (vinte metros quadrados).

## CAPÍTULO II
## DAS RESIDENCIA E NÃO RESIDENCIAIS EM SÉRIE PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 14.** São consideradas residências e não residenciais em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não.

**§1º.** As residências e não residenciais em série paralelas ao alinhamento predial deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

**§2º.** Entre os lotes ocupados por casas em série paralelas ao alinhamento predial, quando a largura da quadra for superior a 120,00m (cento e vinte metros), o município poderá exigir a destinação de faixa não edificável, atendendo o disposto na Lei Municipal.

**§3º.** Só serão admitidas residências e não residenciais em série paralelas ao alinhamento predial em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados, dotados de infra-estrutura básica.

**Art. 15.** As residências e não residenciais em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

**I.** A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo, 4,00m (quatro metros);

**II.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento conforme a zona em que se situa.

**III.** Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de lote de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados).

**IV.**Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

**Art. 16.** Só será admitida a construção de residências e não residenciais em série paralelas ao alinhamento predial nos locais indicados pela Lei Municipal de Zoneamento, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

## CAPÍTULO III
## DAS RESIDENCIAS E NÃO RESIDENCIAIS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 17.** São consideradas residências e não residenciais em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna.

**Parágrafo único.** As residências e não residenciais em série transversais ao alinhamento predial deverão ser registradas através de condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e
fração privativa de cada condômino.

**Art. 18.** Só serão admitidas residências e não residenciais em série transversais ao alinhamento predial em lotes originários de loteamento aprovado.

**Art. 19.** As residências e não residenciais em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

**I.** A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo, 5,00m (cinco metros);

**II.** As vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

**a)** 5,40m (cinco metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 4,00m (quatro metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de calçada.

**b)** 6,40m (seis metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 4,00m (quatro metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de calçada para cada lado;

**c)** A infraestrutura da via interna deverá ser composta por: Rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação, e solução para o esgotamento sanitário.

**d)** Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação da Semplan – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – Setor de Engenharia, através da Licença e Obras.

**IV.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

**V.** Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros).

**VI.** Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) para uso residencial.

**VII.** Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados) para uso não residencial.

**VIII.** Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem.

**Art. 20.** Só será admitida a construção de residências e não residenciais em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei Municipal de Zoneamento, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

## TÍTULO III
## DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

**Art. 21.** São considerados condomínios verticais abertos ou fechados as edificações tanto residenciais ou não residenciais, que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente em lote único.

**Art. 22.** Os condomínios verticais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis nos termos da Lei Federal 4.591/64 e suas alterações, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

**Art. 23.** Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:
**I.** Deverão prover área de recreação coletiva, sendo no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio;

**II.**O terreno deverá ser convenientemente drenado;
**III.** O empreendimento deverá ser atendido por rede pública de esgotamento sanitário.

**Art. 24.** A edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

**Art. 25.** No caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos na mesma área, toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão da SEMPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – Setor de Engenharia, com a expedição da Licença de Obras.

**§1°.** A infraestrutura da via interna deverá ser composta por: Rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem e pavimentação.

**§2°**. As vias internas do condomínio vertical deverão ter:

**I.** 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) de largura, quando os blocos estiverem dispostos em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de calçada.

**II.** 4,00m (quatro metros), quando os blocos estiverem dispostos em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

**Art. 26.** O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

**I.** Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária de água e esgoto, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

**II.** Laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

## TÍTULO IV
## DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS
### CAPÍTULO I
### DISPOSIÇÕES GERAIS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 27.** São considerados condomínios horizontais abertos ou fechados os imóveis divididos em mais de dez unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Art. 28.** As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para os condomínios horizontais de pequeno e grande porte e para os condomínios empresariais, salvo disposições em contrário nos capítulos específicos.

**Parágrafo único.** Os condomínios horizontais situados em APP – Área de Preservação Ambiental Permanente, deverão observar a legislação específica da área, complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

**Art. 29.** Os condomínios horizontais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, atendendo os requisitos da Lei Federal 4.591/64 com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

**Art. 30.** Os condomínios horizontais deverão obedecer às seguintes condições:

**§1º.** Uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados.

**§2º.** Para cada unidade autônoma, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

**§3º.** O tamanho da unidade autônoma deverá respeitar o lote mínimo de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) ou estabelecido para a zona na qual a área está inserida, nos termos da Lei Municipal de Zoneamento;

**§4º.** Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá obrigatoriamente a edificação correspondente.

**Art. 31.** A implantação do condomínio horizontal não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

**§1º.** O imóvel onde será implantado o Condomínio Horizontal deverá possuir testada para a via pública;

**§2º.** Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio horizontal;

**§3º.** As vias internas do condomínio horizontal deverão ter:

**I.** Calçadas de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**II.** Secção da pista de rolamento mínima, 8,40m (oito metros e quarenta centímetros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro) de calçada para cada lado;

**Art. 32.** Nos condomínios horizontais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a previsão destas no recuo frontal obrigatório.

**Art. 33.** As cercas e muros externos dos condomínios horizontais deverão manter a permeabilidade visual e respeitar a altura máxima de três metros.

**Art. 34.** Serão de responsabilidade dos condôminos:

**I.** Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive sua sinalização;

**II.** Serviços de conservação e manutenção das áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

**III.**Coleta de lixo;

**IV.**Serviços de iluminação das áreas comuns;

**Art. 35.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Parágrafo Único.** Somente será admitida alteração do projeto original mediante aprovação da SEMPLAN.

**Art. 36.** Os condomínios horizontais 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 disponha em contrário.

**Art. 37.** Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infra-estrutura dentro dos limites do condomínio.

TÍTULO V

DA ANALISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DOS CONDOMINIOS

**SEÇÃO I**

**DA CONSULTA PRÉVIA PARA CONDOMÍNIOS**

**Art. 38.** Somente serão admitidos condomínios horizontais nas zonas previstas pela Lei Municipal de Zoneamento.

**Art. 39.** Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios. A Consulta Prévia irá indicar:

**I.**Diretrizes do sistema viário municipal;

**II.**Localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

**III.**Usos admissíveis na área, com as respectivas localizações;

**IV.**Localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres de uso público.

**V.**Requisitos para apresentação do projeto.

**§1º.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

**§2º.** O resultado da Consulta Prévia será entregue no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, podendo o prazo ser prorrogado por igual período com base em justificativa prévia do órgão municipal competente.

**Art. 40.** Para requerer a Consulta Prévia deverá ser preenchido o modelo de formulário disponibilizado pelo órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

**I.** Comprovação de Titularidade do Imóvel – Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel atualizada;

**II.** Projetos em escala conforme normas de desenho técnico da ABNT/NBR– Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**a)** Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

**b)** Localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

**c)** Localização das áreas de preservação permanente externas à área sob consulta, considerando uma distância de até 100,00m (cem metros);

**d)** Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;

**e)** Orientação magnética e verdadeira do Norte, e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;

**f)** Referência de nível;

**g)** Arruamento confrontante, com a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias, ao imóvel que se pretende parcelar;

**h)** Localização digital georreferenciada, conforme Datum quando for necessário, e devidamente já registrado;

I) ART do condomínio de cada área autônoma, e da edificação;

**III.** Manifestação da Companhia de Água e Esgoto quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário.

**IV.** Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

## SEÇÃO II

## DO CONTEÚDO DO PROJETO

**Art. 41.** Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio horizontal, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:

**I.** Projeto de implantação do Condomínio Horizontal – apresentado por meio de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em papel e também em arquivo digital na extensão DWG ou KMZ, com layer e níveis especificados pelo órgão municipal competente, contendo no mínimo as seguintes informações:

**a)** Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

**b)** Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

**c)** Arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

**d)** Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;

**e)** Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um por mil); escala vertical 1:100 (um por cem); escala transversal – 1:100 (um por cem);

**f)** Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

**g)** Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;

**h)** Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

**i)** Referência de nível;

**j)** Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

**k)** Subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;

**l)** Indicação das áreas institucionais que passarão a ser de domínio do município no ato do registro de condomínio horizontal com as respectivas áreas e dimensões;

**m)** Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações: área total do empreendimento; área total de arruamento; área total de frações privativas e quadras; área total das áreas institucionais;

**II.** Anteprojeto em duas vias da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros.

**III.** Memorial descritivo em duas vias impressas, em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:

**a)** A indicação da finalidade do condomínio e dos usos previstos;

**b)** A descrição das frações privativas, das áreas destinadas a uso público e a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

**c)** A indicação da áreas institucionais a serem transferidas ao município;

**d)** A enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio horizontal, com a indicação de responsabilidades.

**e)** As condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre as frações privativas e comuns;

**f)** Descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

**IV.** O cronograma físico de obras e serviços contendo, no mínimo:

**a)** A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

**b)** O período e o prazo de execução de cada obra e serviço;

**Art. 42.** Quaisquer tipo de condomínio necessita apresentação das licenças ambientais expedida pelo órgão competente

**§1.** Para aprovação final do projeto de condomínio, o município exigirá a licença de instalação.

**§2.** Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação do licenciamento, sofra qualquer alteração, será necessária a reapresentação do mesmo para o órgão responsável do poder executivo municipal, antes da emissão da aprovação final pela Prefeitura.

**Art. 43.** O encaminhamento dos projetos de condomínio horizontal está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

**I.** Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária de água e esgoto, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

**II.** Laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

## SEÇÃO III
## DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNO

**Art. 44.** Os projetos de condomínio horizontal deverão ser aprovados pelo órgão responsável do poder executivo municipal, ouvidos os órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso.

**§1.** O órgão responsável do poder executivo municipal disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de protocolo do projeto de condomínio horizontal, para pronunciar-se quanto ao pedido de aprovação;

**§2.** Caso o projeto de condomínio apresentado suscite exigência por parte do órgão responsável do poder executivo municipal, será sustada a contagem dos 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

**§3.** O interessado deverá atender no prazo de 30 (trinta) dias ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior a ser concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo;

**Art. 45.** Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

**I.** Executar no prazo máximo de dois anos, sem qualquer ônus para o Município, os seguintes serviços, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:

**a)** Abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação do órgão responsável do poder executivo municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
**b)** Meio-fios, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias;

**c)** Canalização das águas pluviais;

**d)** Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

**e)** Abertura de poços, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água, no prazo máximo de dois anos;

**f)** Rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela Concessionária de Energia Elétrica;

**g)** Formalizar a hipoteca das frações ideais caucionadas em favor do Município, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações serão fiscalizadas pelo órgão responsável do poder executivo municipal;

**II.** Facilitar a fiscalização permanente do órgão responsável do poder executivo municipal durante a execução das obras e serviços;

**III.** Poderá outorgar escritura definitiva de venda de frações ideais antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste artigo e até antes cumprida às demais obrigações impostas por esta Lei, tendo como cláusulas as condições de infraestrutura previstas e assumidas no termo de compromisso e no Decreto Municipal;

**IV.** Fazer constar, nos compromissos de compra e venda de frações ideais, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com o órgão responsável do poder executivo municipal, previstos no Inciso I deste Artigo;

**V.** Em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração, privativa a que se refere e quantificar as frações comuns e ideais;

**§2.** No caso do condomínio horizontal ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

**I.** A definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador da fração ideal o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no condomínio horizontal;

**II.** Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

**III.** Estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;

**IV.** Indicações das frações ideais alienadas em proporção com as etapas do projeto;

**§3.** Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra "a" deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal;

**Art. 46.** Uma vez aprovado o plano de implantação do condomínio, e deferido o processo, o órgão responsável do poder executivo municipal baixará um decreto de aprovação do condomínio, no qual deverá constar:

**I.** Dados que caracterizem e identifique o condomínio horizontal;

**II.** As condições em que o condomínio horizontal foi aprovado;

**III.** As indicações das áreas destinadas às vias de circulação interna, áreas destinadas ao lazer recreação interna ao condomínio horizontal, e área institucional externa que se incorpora automaticamente ao patrimônio municipal sem ônus de qualquer espécie para o Município;

**IV.** A indicação das frações ideais a serem caucionadas como garantia da execução das obras de infraestrutura;

**V.** Descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

**Art. 47.** Os condomínios que tenham seus projetos aprovados pelo município deverão oferecer ao mesmo, sem custas ou ônus, um instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo nesta Lei, podendo ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

**Art. 48.** Caso as obras não sejam concluídas no prazo previsto, o município tomará as medidas necessárias para reclamar a área dada em garantia pela execução das obras de infraestrutura, que passarão a integrar o patrimônio do município.

**§1.** O órgão municipal competente pela aprovação do projeto de condomínio poderá prorrogar os prazos inicialmente previstos mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

**§2.** A Licença de Construção das edificações, bem como o Habite-se, somente serão emitidos após a fiscalização *in loco,* pelo técnico devidamente habilitado do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN, e os quais serão retirados no DDU – Departamento de Desenvolvimento Urbano/SEMPLAN com a Certidão de Cadastro do imóvel.

## SEÇÃO IV
## DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 49.** Aprovado o projeto do condomínio horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogado por mais 30 (trinta) dias, sob pena de caducidade do ato.

**Parágrafo único.** A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante o protocolo de exame e/ou da Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 50.** Realizadas as obras de que trata esta Lei, o município, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura.

**Parágrafo único.** Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o disposto no Código de Obras e Edificações e demais leis pertinentes.

## CAPÍTULO VI
## DOS CONDOMÍNIOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE

**Art. 51.** Consideram-se condomínios horizontais de pequeno porte aqueles que possuem entre 10 (dez) unidades até 20 (vinte) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

**Art. 52.** Consideram-se condomínios horizontais de médio porte aqueles com mais de 20 (vinte) unidades autônomas e com área entre 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

**Art. 53.** Consideram-se condomínios horizontais de grande porte aqueles com área acima e 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

**Art. 54.** Deverá ser doado ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

**§1º.** As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

**§2º.** As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas *"non aedificandi"*;

**§3º.** Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira no valor de mercado correspondente, que deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação;

**§4º.** Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo.

**Art. 55.** Os condomínios de pequeno, médio e grande porte deverão obedecer as seguintes condições:

**I.** A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 5,00m (cinco metros);

**II.** Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 36,00m² (cento e oitenta metros quadrados) quando residencial, e quando não residencial uma metragem mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados);

**III.** Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

**IV.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

**V.** Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros).

## CAPÍTULO VII
## DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EMPRESARIAIS

**Art. 56.** Consideram-se condomínios empresariais aqueles destinados ao uso comercial, industrial ou de serviços, implementados em zonas que assim permitam.

**Art. 57.** Os condomínios empresariais destinados, total ou parcialmente ao uso industrial deverão ser contornados por cinturão de área verde, limitando-se a largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente espécies arbóreas nativas, de acordo com as orientações do órgão municipal competente pela aprovação do projeto.

## CAPITULO VIII
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 58.** O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção nas frações privativas, ainda que mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

Art. 59. O proprietário e/ou empreendedor irá obedecer as normas previstas nesta Lei, e as diretrizes que aqui não estiverem regulamentadas para as implantações de quaisquer tipo de condomínio, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil.

**Art. 60.** Os projetos que forem protocolados para a regularização de edificações na modalidade de condomínio e que estão consolidadas a mais de 5 anos, seguirão as normas previstas na Lei Federal 4.591/64 e suas alterações e ademais o que prevê sobre o assunto no Código Civil, na falta de diretrizes para a regularização nesta Lei.

Site: www.pimentabueno.ro.gov.br e-mail: pgm@pimentabueno.ro.gov.br

Avenida Castelo Branco, n.º1046 – Pimenta Bueno/RO – Cep.: 76.970-000 – Fone/Fax (69) 3451-2593

**Art.61.** Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, assegurando-se os direitos de edificação aos titulares de projetos com consultas prévias e/ou carta de anuências já aprovadas pelo Município de Pimenta Bueno-RO.

Palácio Vicente Homem Sobrinho,

Pimenta Bueno – RO, 29 de Novembro de 2013.

**JEAN HENRIQUE GEROLOMO MENDONÇA**
**Prefeito**

Publicado em: 02/12/13.
No D.O.M. nº.: 1086

Francisma S. Mendes
Agente Administrativo