ESTADO DE GOIÁS
PODER LEGISLATIVO
Câmara Municipal de Pires do Rio
Entrada: 24/03/15
Registro nº: 127
Ao Plenário ___/___/___

Governo da cidade de
PIRES DO RIO
"Fazendo o melhor para todos."
Adm.: 2014 a 2016

Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000
e-mail: governodepiresdorio@gmail.com

LEI Nº 3.676/15, DE 20 DE MARÇO DE 2015.

"Autoriza a criação de Condomínios Residenciais Habitacionais Fechados e institui o regramento para sua criação."

A PREFEITA MUNICIPAL DE PIRES DO RIO, ESTADO DE GOIÁS,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica autorizada a implantação de Condomínios Residenciais Horizontais Fechados neste Município, atendidos os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se Condomínios Residenciais Horizontais Fechados, também denominados Condomínios Deitados, os que se destinam à construção de Unidades Habitacionais formadas por casas residenciais para habitação unifamiliar.

§ 1º - As unidades habitacionais constituem-se de Unidades Autônomas.

§ 2º - Excepcionalmente o condomínio poderá ter unidade de fins comerciais ou de prestação de serviços, exclusiva para o próprio condomínio, vedada sua utilização externa.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano deste Município autorizado por esta lei, far-se-á por autorização legislativa específica para cada projeto.

Parágrafo Único – Constitui-se parte integrante do projeto de lei de que trata o *caput* a documentação legal pertinente.

Art. 4º - A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá ocorrer na forma determinada pelas leis nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 4.591, de 16 de dezembro de 964, em especial o disposto nos artigos 1º ao 8º, com as alterações do Código Civil de 2002, na Lei Orgânica deste Município e no Plano Diretor de Pires do Rio, devendo obedecer ainda os padrões urbanísticos estabelecidos na legislação municipal, no que for aplicável.

Art. 5º - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários ou fossas sépticas por unidade autônoma, devendo as vias de circulação interna ter calçadas, meio-fio e pavimentação.

Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000
e-mail: governodepiresdorio@gmail.com

§ 1º - Os equipamentos determinados no *caput* constituem bens públicos outorgados ao condomínio, que será responsável por sua conservação e manutenção.

§ 2º - As vias internas dos Condomínios são de uso estritamente local, não pertencente à malha viária do Município, e não podem prejudicar a circulação dos moradores lindeiros, e dos estabelecimentos comerciais e industriais.

Art. 6º - A área de terreno para construir o condomínio Residencial Horizontal Fechado deverá possuir pelo menos 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 1º - A área total do terreno destinado ao condomínio horizontal deverá ser toda fechada externamente por muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal.

§ 2º - A coleta do lixo domiciliar das unidades será de responsabilidade dos moradores do condomínio.

§ 3º - Junto ao pórtico principal, no limite com o sistema viário, será destinado espaço para a instalação de medidores, coletores de correspondência, coletores de lixo e demais equipamentos públicos necessários ao suporte condominial.

§ 4º - Os coletores de lixo obrigatoriamente deverão ser contêineres com tampa.

§ 5º - O pagamento pelos serviços de iluminação pública interna dos condomínios e a externa, lindeira a eles, é de responsabilidade do condomínio, que responderá também pela manutenção do serviço, sob a supervisão da concessionária do serviço.

§ 6º - O condomínio responderá, também, pelo pagamento dos serviços de água e esgotamento sanitário e pela manutenção desses serviços, supervisionado pela concessionária desses serviços.

Art. 7° - Não será autorizada a instalação de condomínios sem que os respectivos projetos não indiquem o atendimento das obrigatoriedades previstas nesta Lei.

Art. 8º - Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, designadas de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000
e-mail: governodepiresdorio@gmail.com

§ 1º - No projeto deverá ser discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e a reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim as partes comuns.

§ 2º - No projeto deverá constar espaço de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso dos condôminos e das construções de propriedade condominial, mantidas e conservadas pelo condomínio.

§ 3º - As Unidades de Terrenos (UT) terão dimensões mínimas de testada igual a 7,00 m (sete metros) e área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 9º - A aprovação da instituição do condomínio não se vincula à aprovação dos projetos de suas edificações.

§ 1º - O projeto das edificações será elaborado à parte do projeto de instituição do condomínio, previamente ao registro no cartório competente, atendidas as disposições da legislação pertinente e as normas que regem as edificações da construção civil.

§ 2º - As Unidades Habitacionais do condomínio deverão integrar um único projeto arquitetônico. Cada unidade será considerada Autônoma, desde a elaboração e aprovação do Projeto Arquitetônico, acompanhado do Memorial Descritivo, da Expedição da Carta de Habite-se e do projeto de execução aprovado perante os órgãos competentes.

§ 3º - As construções destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio, deverão estar incluídos no projeto.

Art. 10 – A aprovação da instituição de condomínios deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade dos seguintes documentos, relativos à área a ser parcelada:

1- Título de propriedade;
2- Certidão de ônus reais e negativa de tributos;
3- Consulta de viabilidade;
4- Estudo preliminar;
5- Projeto definitivo contendo memorial descritivo informando as particularidades de empreendimento;
6- Destinação de áreas para residências e destinadas ao uso comum;
7- Planta dos lotes;
8- Planilha de cálculo das áreas e dos custos da infra-estrutura;

Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000
e-mail: governodepiresdorio@gmail.com

9- Minuta da futura convenção de condomínio, preenchidos os requisitos legais (lei 4.991/64; Código Civil de 2002, AArt. 1.332 e 1.334);
10- Anotação de Responsabilidade Técnica do autor do projeto;
11- Licença ambiental.

Parágrafo Único – A Convenção de Condomínio definitiva deverá ser registrada no cartório competente e arquivada em órgão próprio da Prefeitura, que certificarão o atendimento dessa providência na via a ser juntada nos autos do processo legislativo de aprovação do parcelamento.

Art. 11 – A constituição de condomínios atenderá ainda as seguintes diretrizes:

I – não há limite de área total máxima, ou de testada para logradouro público, para implantação de condomínios, precedidos do estudo de impacto ambiental, urbano e de vizinhança;

II – a área de terreno livre, de uso comum dos condôminos, não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

III – as vias internas deverão ser compatíveis com o número de Unidade de Terreno (UT), garantindo o acesso de veículos a todas as unidades habitacionais, conforme as medidas estabelecidas na Lei Orgânica deste Município;

IV – o condomínio deverá ter acesso direto à estrutura viária existente ou prevista;

V – observar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ou, na sua falta, o Plano Diretor;

VI – Responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução das obras de infra-estrutura;

VII – Facilitar o acesso para leituristas, agentes de saúde e outros agentes do Poder Público no desempenho de suas atividades.

Art. 12 – A localização dos condomínios deverá considerar os impactos que serão causados, em especial à mobilidade urbana e questões ambientais, observada a estrutura viária existente ou prevista, estudo que acompanhará o projeto para deliberação da Câmara.

Art. 13 – Não será autorizada a instituição de condomínios em terrenos que a lei veda a implantação de loteamentos, nas mesmas condições.

Art. 14 – As infrações ao disposto nesta lei implicarão na revogação do ato de aprovação de instituição do Condomínio, embargo pela administração, aplicação de multas previstas na legislação municipal pertinente, sem prejuízo das demais cominações.

Prefeitura Municipal de Pires do Rio
Praça Francisco Felipe Machado nº 37 – Centro
Fax: (64) 3461-4020 – Fone: 3461-4000
e-mail: governodepiresdorio@gmail.com

Art. 15 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE PIRES DO RIO, EM 20 DE MARÇO DE 2015.

MARIA APARECIDA MARASCO TOMAZINI
Prefeita Municipal

JESUS JOSÉ TEIXEIRA
Secretário de Governo, Administração e Finanças

Registrada digitalmente
em 20 / 03 / 15