

LEI Nº 3.663, de 30 de novembro de 2001
Dispõe sobre as normas para execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal Fechado.

O Povo do Município de Itaúna, por seus representantes aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte **Lei**:

Art. 1º . A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal fechado, observadas as demais disposições legais pertinentes.

§ 1º . Considera-se para fins da presente lei Condomínio Horizontal Fechado a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.

§ 2º . Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominal.

§ 3º . Considera-se área de uso comum aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativos, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 2º . A área ou gleba a que se refere o § 1º do art. 1º torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

- I - possuir área igual ou inferior a 300.00,00m²;
- II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Parágrafo único. A gleba que possuir área superior a 300.000,00m² e que apresentar característica de confinamento por obstáculos físicos, poderá ser objeto de implantação do Condomínio Horizontal Fechado, previsto no “*caput*” do art. 1º desta Lei, desde que tenha anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 3º . O Condomínio Horizontal Fechado é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

Art. 4º . Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento) serão destinados a áreas para uso público, assim distribuídas:

- I - 5% (cinco por cento) da gleba total serão destinados a área institucional;
- II - 10% (dez por cento) da gleba total serão de área verde.

§ 1º . A área institucional, a que se refere o inciso I do artigo 4º . deverá localizar-se fora dos limites da área condominal, podendo ser contígua, ou não, ao condomínio, cuja localização será previamente aprovada pela Prefeitura.

§ 2º . As formas de manutenção e preservação da área verde serão definidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 5º . O Condomínio Horizontal Fechado, obrigatoriamente, deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

Art. 6º . A declividade máxima das vias de circulação interna será de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º . A largura mínima das vias de circulação interna será de 12,00m (doze metros) e esta terá passeio de 2,00m (dois metros) e a largura máxima será de 18,00m (dezoito metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios. A largura mínima das vias de pedestres será de 8,00m (oito metros).

§ 2º . As vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a seis metros.

Art. 7º . O sistema viário interno do Condomínio Horizontal Fechado deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

Art. 8º . A área das unidades territoriais privativas será de no mínimo 1.000,00m² (mil metros quadrados), e no máximo de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), sendo a testada

mínima de 20,00m (vinte metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o subfracionamento das mesmas.

Art. 9º . Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III - construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, individual, através do sistema de fossa séptica, quando não houver rede de esgoto próxima à área condominal, de acordo com as normas técnicas da ABNT para o correto funcionamento desse sistema;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente.

§ 1º . As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 02 (dois) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pela Prefeitura.

§ 2º . A execução das obras previstas no *caput* deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 3º . Os equipamentos e serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Art. 10. No ato da aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Horizontal Fechado terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZR-1 (Zona Residencial um), definindo-se, ainda, a área verde e institucional ZE-1 (Zona Especial um), ouvindo-se sempre os órgãos competentes, bem como a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 11. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pelo SAAE, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III- manutenção e operação da estação de tratamento de esgoto.

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos no *caput* deste artigo se limita a área condominal e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Art. 12. O Condomínio Horizontal Fechado, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, simultaneamente com o licenciamento ambiental.

Parágrafo único. As edificações a construir no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais.

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

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário especialmente a Lei Municipal nº 1.285, de 01/07/76.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA, 30 DE NOVEMBRO DE 2001

Assinado no original
OSMANDO PEREIRA DA SILVA
Prefeito Municipal