PROJETO DE LEI Nº 41, de 07 de agosto de 2017.

Dispõe, especificamente, sobre os condomínios horizontais no município de Itabirito.

Art. 1º - Entende-se por condomínio, horizontal o parcelamento destinado a abrigar o conjunto de edificações construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma, sujeita às limitações legais pertinentes.

§ 1º. O condomínio abriga unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

Art. 2º - Será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas Zonas Urbanas do Município.

Parágrafo único - As edificações multifamiliares, agrupadas horizontalmente, compreendendo uma única unidade construída, não serão entendidas como condomínios, para fins urbanos, e para efeitos desta lei.

Art. 3º - Conforme a Legislação Federal, não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, aos condomínios horizontais a legislação municipal, em especial o Plano Diretor e o Código de Obras.

Art. 4º - A instituição de condomínios horizontais, para fins urbanos, por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº. 4.591/64 obedecerá aos seguintes requisitos:

I - o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;

II - o acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto;

III - as vias de circulação de veículos no condomínio não deverão ter largura inferior a 12m (doze metros);

IV - o leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), sendo de 7m (sete metros) a largura mínima da faixa de rolamento;

V - todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;

VI - serão admitidas vias de pedestre com largura inferior a 12m (doze metros), sendo que não podem elas constituírem-se no único acesso às unidades autônomas do condomínio;

VII - deverá ser destinada ao Município área com, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

VIII - as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;

IX - as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

Parágrafo único. A área mencionada no inciso VII, deste artigo deverá ser:

a) fora da área do empreendimento, podendo ser área contígua ou não. Caso essa área não seja contígua ao empreendimento, a distância dessa para com a área do empreendimento não poderá ultrapassar o raio de 1.500 (hum mil e quinhentos) metros;

b) a área deverá seguir os mesmos requisitos estabelecidos nos artigos 3º e 8º desta lei.

Art. 5º - Nos Projetos Urbanísticos referentes aos condomínios horizontais fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior do terreno:

I – demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – implantação:

a. do sistema viário pavimentado;

b. da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica.

§ 1º. Nenhuma construção relativa às infra-estruturas básicas referentes ao escoamento de águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, poderá ser executada sem que o respectivo projeto tenha sido aprovado e vistoriado pelo SAAE de Itabirito, que dará ao final o aceite em definitivo, que é condicionante inclusive para a expedição de alvarás para construção das unidades autônomas.

§ 2º. Quando existentes nas proximidades as redes públicas de água e esgoto, o SAAE de Itabirito será previamente consultado sobre a possibilidade da prestação dos serviços públicos de saneamento, e o sendo possível, disponibilizará os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.

§ 3º. Ocorrendo as condições do parágrafo anterior, é condição para aprovação definitiva do empreendimento e expedição dos alvarás para construção das unidades autônomas, a doação, sem ônus para o SAAE, e em caráter definitivo, de todos os equipamentos construídos no empreendimento, com a finalidade de prestação de serviços de saneamento básico no empreendimento.

§ 4º. Não ocorrendo as condições previstas no parágrafo 2º deste artigo, serão adotadas soluções individuais pelo empreendedor para o saneamento básico (abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e coleta de lixo), sob orientação, aprovação e fiscalização por parte do SAAE, devendo ser observadas as normas vigentes.

Art. 6º - Os parâmetros urbanísticos adotados para os condomínios horizontais serão aqueles apresentados no Anexo X – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo XII – Parâmetros de Parcelamento, da Lei municipal nº 2.460 de 14 de dezembro de 2005, com suas respectivas alterações, variando conforme as zonas nas quais os condomínios horizontais serão permitidos.

Parágrafo único. Nos condomínios horizontais será exigido o afastamento mínimo de 5m (cinco metros) entre as unidades isoladas que o compõem.

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal, o interessado deverá submeter sua proposta para a consulta prévia à Prefeitura Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno;

II - planta planialtimétrica do imóvel;

III - certidão negativa de tributos municipais, relativa ao terreno.

IV - certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais, referentes ao proprietário do terreno.

V - instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básica a cargo do empreendedor, sob pena de revogação do licenciamento do

empreendimento, caso não cumpridas as condicionantes, em especial as exigências previstas nos artigos 4º e 5º desta Lei.

Art. 8º - Sem prejuízo da vedação prevista no artigo 3º desta lei, não será objeto de aprovação o Projeto Urbanístico de condomínios horizontais inseridos em locais:

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 – com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

V – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI – que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VII – onde houver restrição para esses tipos de empreendimentos indicada por lei de proteção do meio ambiente ou lei de proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico.

Art. 9º - O encaminhamento de projetos de condomínio horizontal está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto da área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Art. 10 - Após o recebimento dos documentos mencionados no artigo 7º, desta lei, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

Art. 11 - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo para, quando necessário, consultar os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos e pronunciar-se sobre a aprovação do projeto, aplicando-se para os projetos condominiais as mesmas condições e atenuantes previstas para os projetos de parcelamento em termos de prazos constantes nesta Lei.

Art. 12 - Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios horizontais por unidades autônomas, a manutenção das

vias e espaços públicos, assim como os sistemas de abastecimento da água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão de responsabilidade do próprio condomínio.

§ 1º – A coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos serão efetuados conforme indicado pelo Poder Público.

§ 2º - Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas no local, a convenção de condomínio ou o estatuto de associação de moradores deverá ser registrada no Ofício de Registro Competente e deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

§ 3º. Presentes as condições do § 2º do artigo 5º, desta lei, o abastecimento da água, a coleta e tratamento de esgoto, a drenagem de vias pluviais e a coleta de lixo, serão custeados pelo proprietário da unidade autônoma mediante o pagamento de tarifas em favor do SAAE – Itabirito, sem prejuízo de outras despesas de responsabilidade do condomínio, rateadas entre os condôminos, conforme o caso, sem prejuízo do que dispõe o § 2º deste art. 12, desta lei.

Art. 13 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os Projetos Urbanísticos referentes aos condomínios horizontais:

I – permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento;

II – permissão de colocação de guarita na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionária de serviços públicos, devidamente identificados;

III – permissão de utilização de segurança privada nas dependências do condomínio, que, em caso de segurança armada, deverão ser observadas as determinações na legislação federal.

Art. 14 – Os projetos urbanísticos já consolidados no Município de Itabirito (Aconchego da Serra (APAS) – URBE-DU BR O40, Caquende – URBE-DS Caquende, Garden Vile – Cardoso, Lagoa Eco Park – URBE-DS Caquende, Marinella – Matozinhos, Santa Clara – URBE-DE Cruz das Almas II, Vale Imperial – URBE-DE Cruz das Almas II, Veredas dos Gerais – URBE-DU BR O40, Villa Bella – URBE-DU BR O40) ficam reconhecidos como condomínios horizontais, estando, desde já, desafetadas as áreas públicas dentro dos mencionados empreendimentos.

§ 1º. As disposições previstas desde o artigo 4º até o artigo 8º desta Lei não se aplicam aos projetos urbanísticos de condomínios horizontais mencionados no caput deste artigo.

§ 2º. A não aplicação desde o artigo 4º até o artigo 8º desta Lei aos projetos urbanísticos de condomínios horizontais já consolidados no Município de Itabirito não os desobrigam do cumprimento das legislações e condicionantes vigentes e fixadas à época das suas respectivas licenças e aprovações.

§ 3º. Os condomínios mencionados no caput deste artigo para serem reconhecidos por terceiros, inclusive moradores e futuros moradores, deverão observar o que dispõe o art. 12, §2º, desta Lei.

§ 4º. A requerimento dos interessados poderá o prefeito municipal reconhecer como condomínios outras áreas do município, desde que:

a) essas áreas não sejam áreas de ligamento entre áreas urbanas do município;

b) seja emitida prévia anuência do CODEMA, do COMPURB e da Secretaria Municipal de Urbanismo;

c) seja observado o § 3º deste artigo.

§ 5º. Aplicam-se às áreas mencionadas no § 4º os parágrafos anteriores deste artigo.

Art. 15 - Esta Lei **entra em vigor na data de sua publicação.**

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 07 de agosto de 2017.

Alexander Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA DE
ITABIRITO

Itabirito, 07 de agosto de 2017.

Ofício nº 205/ 2017-GP
Assunto: Projeto de Lei – Encaminha

Senhor Presidente,

Não existe no Brasil, e por óbvio em nosso município, legislação sobre, especificamente, os condomínios horizontais, tratando-se de uma realidade que não pode passar despercebida do legislador e do administrador público.

Em decorrência do recente julgado do colendo Supremo Tribunal Federal, Recurso Extraordinário RE nº 607.940, com repercussão geral reconhecida, nos impele adequarmos o ordenamento jurídico municipal à decisão da Corte Maior.

A tese aprovada no julgado do STF aduz que os municípios com mais de 20 mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano, por meio de leis compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor.

Considerando o julgado supramencionado, com repercussão geral, e a imperiosa necessidade de pensarmos nas gerações futuras, e a escassez de recursos naturais no presente, necessária a reavaliação de nossa legislação municipal, no sentido de editarmos normas sobre os condomínios horizontais, em face das necessidades locais.

Inclusive, cumpre ressaltar que, conforme documentação anexa foram realizadas audiências públicas, como pressuposto legal necessário à apresentação, aprovação e sanção do projeto de lei que se segue.

Dentro deste contexto, contando com a costumeira atenção de V. Exa. e de seus pares à presente matéria, **solicitamos que o referido projeto de lei tramite em regime de urgência**, na certeza de que sua aprovação reverterá em benefícios para a nossa comunidade.

Atenciosamente,

Alexander Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
JOSÉ MARIA GONÇALVES DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal
ITABIRITO - MG.