

LEI MUNICIPAL Nº 3933
PROJETO DE LEI Nº 4206

“ESTABELECE NORMAS PARA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, TAMBÉM DENOMINADOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Senhor Prefeito Municipal de São Sebastião do Paraíso/MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - A implantação de condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais, regulada pela presente Lei, observada no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - Os condomínios de que trata a presente Lei compõem-se de Áreas Comuns e Áreas Privativas.

§ 1º - As Áreas Comuns e Privativas referidas no "caput" deste artigo integram as Frações Ideais em que se subdividem os Condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos;

§ 2º - As Áreas Privativas poderão ser de categoria Unifamiliar e Multifamiliar;

§ 3º - A Área edificável nas áreas comuns e privativas deverá ser apresentada no Projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através da determinação em planta das Projeções das referidas áreas;

§ 4º - O empreendimento deverá possuir áreas livres de uso coletivo sob forma de praças que terão a finalidade de lazer, recreação, refrigeração do ar, pelo adensamento de árvores e a permeabilidade do solo, devendo atender a uma distância mínima de 1.500 m entre praças, largura mínima de 15m, sendo área total mínima de 4% da área urbana destinada especialmente para a edificação.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Área urbana: área delimitada em Lei específica como urbana no município.

Unificação: ou membramento, é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada.

Desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Condomínio Horizontal ou Conjunto Residencial Horizontal: é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas, em fila ou superpostas, em condomínio, sendo permitido onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo admitir o uso residencial;

Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a área de projeção da edificação no lote e a área do lote;

Coefficiente e Permeabilidade (CP): é a relação entre a área mínima permeável a ser mantida no lote e a área do próprio lote;

Equipamentos Comuns de um Condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

Projeção: é a projeção ortogonal no solo do perímetro das áreas edificáveis de um condomínio.

Z.R. : zona residencial

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

Art. 4º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial que conterà as normas que vigerão entre condôminos bem como as limitações edilícias uso individual e coletivo e de uso do solo relacionadas com cada unidade elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, observado o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

Art. 5º - As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeados pelo empreendedor ou por este executado sob licença do Poder Público.

Art. 6º - O condomínio horizontal deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - As frações dos lotes terão área mínima de acordo com a Z.R. pertencente;

II - As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 07 m (sete metros);

III - As vias de circulação interna do condomínio serão nomeadas pelo empreendedor com anuência da SEPLAN;

IV - As calçadas internas terão largura mínima de 2,00 m (dois metros);

V - As frações dos lotes deverão ter testada mínima de acordo com a Z.R.;

VI - As frações dos lotes deverão ter profundidade mínima e acordo com a Z.R.;

VII - Todas as frações dos lotes deverão ter frente para os acessos;

VIII - Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes;

IX - As características da separação entre lotes tais como: materiais, dimensões, etc..., deverá constar na Convenção Condominial;

X - Os afastamentos das edificações são os constantes do Código de Obras do Município;

XI - A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável aos lotes são os estabelecidos de acordo com o zoneamento;

XII - A altura máxima das residências deverá ser de 9,00 m (nove metros) medidos do piso do primeiro pavimento até o teto do segundo pavimento;

XIII - Área total do empreendimento terá como área mínima 30.000 (trinta mil metros quadrados) e máxima de 300.000m² (trezentos mil metros quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana a critério da Administração Municipal

Art. 7º - Os condomínios horizontais deverão ser cercados em seus limites com muros de alvenaria de altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) no seu entorno caracterizando a separação da área utilizada com a malha viária urbana;

§ 1º - O acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do município com recuo adequado para manobras dos veículos de tal forma a permitir acesso mínimo para 02 (dois) veículos simultaneamente sem prejuízo do fluxo da via principal.

§ 2º - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

CAPÍTULO III DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

Art. 8º - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição do Parecer de Estudo de Viabilidade do empreendimento (PEV), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

II - planta do imóvel, com escala mínima indicada pela SEPLAN, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba;

K) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

III - Pré projeto arquitetônico das edificações;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º - A SEPLAN expedirá parecer informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal.

§ 2º - O parecer de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO

Art. 9º - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

- a) 04(quatro) vias em cópias impressas;
- b) 01(uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia (CD/DVD/BRD) contendo todos os mapas e documentos pertinentes à aprovação acompanhada de declaração atestando que confere com o original entregue em documento impresso;
 - I -Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente ou AAF – Autorização Ambiental de Funcionamento.
 - II - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente quando for o caso.
 - III -Quadro de áreas;
 - IV -Minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como possíveis alterações futuras, como condição de sua validade.

Parágrafo Único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal:

- a) Certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel;
- b) Cronograma físico e financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida;
- c) Modelo do contrato de compromisso de compra e venda das unidades;
- d) Comprovantes de pagamento das taxas municipais.
- e) projeto de arborização, paisagismo e iluminação das áreas comuns não edificáveis;
- f) projeto de sistema de drenagem de águas pluviais;
- g) projeto de energia elétrica;
- h) projeto de sistemas de distribuição de água e de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
- i) projeto de sinalização urbana – horizontal e vertical;
- j) projeto de acessibilidade – em conformidade com NBR 9050 e plano de mobilidade urbana municipal;
- k) projeto arquitetônico das edificações atendendo o disposto no Código de Obras do Município mais a previsão de uma vaga de garagem para cada 100 m² (cem metros quadrados) ou fração de área construída da projeção privativa, podendo esta estar localizada na própria projeção ou em estacionamento coletivo;
- l) instalação adequada do local para a deposição e coleta de lixo;

Parágrafo único: os projetos de que tratam os Incisos VIII e IX, poderão ser substituídos temporariamente por uma declaração da concessionária demonstrando a viabilidade do empreendimento.

Art. 10 - Em nenhum caso o condomínio horizontal poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

CAPÍTULO V DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 11 - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 12 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras.

Art. 13 - É proibido a venda de unidades antes do registro do condomínio horizontal no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinquenta) UVM's (Unidades de Valor do Município) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

CAPÍTULO VI DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 14 - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á a vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras (CCO).

§ 1º - O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º - A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

CAPÍTULO VII DO HABITE-SE

Art. 15 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após concessão do "Habite-se".

§1º - Considera-se "concluída" a obra de uma edificação quando forem constatados pela SEPLAN, que o projeto aprovado foi integralmente executado e cumprido os seguintes requisitos:

I. instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e especiais concluídas, testadas e identificadas pelo órgão competente e em condições de funcionamento, condomínio e unidades;

II. condomínio horizontal devidamente numerado de acordo com Certificado de Numeração;

III. limpeza do prédio concluída;

IV. remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e restos de materiais, condomínio e unidades;

§ 2º - Será permitida ainda a concessão de “habite-se” parcial desde que a fração concluída tenha sido executada de acordo com normas e projeto(s) aprovado(s) e possa ser utilizada de forma autônoma.

Art. 16 - O “Habite-se” será concedido, após o término de obra mediante a apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura dos seguintes documentos:

I. Certificado de Conclusão de Obras do condomínio horizontal emitido pela SEPLAN;

II. Cópia do projeto arquitetônico aprovado previamente pela SEPLAN;

III. Certidão Negativa de Débito Municipal.

§ 1º - Para liberação de habite-se, deverá ser apresentado projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros, quando solicitado.

§ 2º - A SEPLAN poderá fiscalizar uma edificação mesmo após a concessão de “habite-se”, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

§ 3º - A SEPLAN poderá também, interditar qualquer edificação sempre que suas condições de conservação e ou uso não estejam adequadas às legislações pertinentes e possam afetar a saúde ou segurança de seus ocupantes ou da população, e ou quando, após ter sido notificado, o proprietário não tiver tomado as providências exigidas para a correção dos mesmos.

CAPÍTULO VIII DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 17 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA e/ou CAU, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º - Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados

ao CREA e/ou CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Os condomínios horizontais instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Art. 19 - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do município, o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total parcelada com área livre de uso comum do povo.

§ 1º - O percentual referido no “*caput*” poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 5 % (cinco por cento) ao valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

§ 2º - O cumprimento no estabelecido no “*caput*” não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição “*sene qua non*” para a aprovação do empreendimento;

§ 3º - Compreende para cálculo da porcentagem constante no “*caput*” do artigo, as vias de circulação, as áreas não edificáveis e as áreas destinadas a equipamentos urbanos.

§ 4º - Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

Art. 20 - Os condomínios horizontais deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16 m (dezesesseis metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

§ 1º - A área referida no “*caput*” corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º - as obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em bloco intertravado e meio fio e ou pavimentação asfáltica;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água de abastecimento, rede de drenagem pluvial, rede de esgoto, conforme especificações da COPASA e encabeçadas em cada lote;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante com rampas de acessibilidade;
- e) Sinalizações horizontais e verticais;
- f) Arborização.

§ 3º - A SEPLAN indicará a exigência de continuidade do sistema viário quando achar necessário.

Art. 21 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos;

§ 3º - As áreas verdes públicas externas resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em todo o seu empreendimento.

Art. 22 - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Art. 23 - Na instituição do condomínio horizontal é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 24 - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo Único - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 25 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 02 (dois) anos;

b) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

c) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

Art. 26 - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN).

Art. 27 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 28 - O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 29 - As obras deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro dos prazos constantes do cronograma físico-financeiro apresentada da aprovação, contados a partir da data de expedição do Alvará de Execução.

Art. 30 - Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio horizontal, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas:

a) Coleta de lixo;

b) Manutenção de água, esgoto e energia no caso dos mesmos não poderem ser executados pelas respectivas concessionárias;

Parágrafo Único – A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

Art. 31 – Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas em VRM – Valor de Referência Municipal :

I. por iniciar a execução de parcelamento se projeto aprovado: 100 (cem) VRM para cada mil metros quadrados;

II. por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 200 (duzentos) VRM;

III. Pelo prosseguimento da obra embargada: 100 (cem) VRM por dia, a partir da data do embargo;

IV. Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 500 (quinhentos) VRM;

V. por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 500(quinhentos) VRM;

VI. por desrespeitar, invadir ou causar qualquer danos à Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme Decreto Federal 3179/99: de 200 (duzentos) a 5.000 (cinco mil) VRM, além de obrigação de reparar o dano e de outras sanções previstas em lei;

VII. Por vender através de contratos de particulares ou outros gênero, ou
I. que deixarem de averbar a transferência junto ao Cartório de Imóveis da Comarca, sem prejuízo à reparação do ato: 300 (trezentos) VRM por lote;

§ 1º - Havendo infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não discriminada no artigo anterior, será aplicada a multa diária de 100 (cem) VRM, enquanto perdurar a irregularidade.

§ 2º - O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimento dos danos causados ao patrimônio público ambiental e a terceiros.

Art. 32 - Aplica-se, no que couberem, as disposições do Plano Diretor e do Código de Obras Municipais.

Art. 33 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 14 de dezembro de 2012

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN
Prefeito Municipal