

LEI MUNICIPAL Nº 3933, DE 14/12/2012
PROJETO DE LEI Nº 4206, DE 13/12/2012

“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 vigorarão 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 - Todos 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:

I. 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;

II. Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente ou AAF – Autorização Ambiental de Funcionamento.

III. Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente quando for o caso.

IV. Quadro de áreas;

V. 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 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 "sine 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 desprezar, 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 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.

São Sebastião do Paraíso/MG, 14 de dezembro de 2012

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MAURO LÚCIO DA CUNHA ZANIN

VER.PRES.ANTONIO CESAR PICIRILO / VER.VICE-PRES.HENRIQUE MATHEUS / VER. SECRET.AILTON ROCHA DE SILLOS

Confere com o original

PRESIDENTE