



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



LEI COMPLEMENTAR Nº 037, DE 17 DE ABRIL DE 2006

ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA
FINS RESIDENCIAIS.

JOSÉ FRANCISCO FERREIRA DA LUZ, Prefeito Municipal de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º - Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Santo Antônio da Patrulha, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente.

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, Arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art. 3º do Decreto Lei 271/67, no qual, cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

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

Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada, por muro ou outro tipo de cercamento, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso, recreação e áreas verdes.

Art. 4º - Fica estabelecido o critério de zoneamento e limitação de espaço para implantação de condomínio horizontal de lotes, assim determinado:

- I - ZR1 (Zona residencial 1);
- II - ZR2 (Zona Residencial 2);
- III - ZOE (Zona Urbana de Ocupação Extensiva);
- IV - Nas áreas urbanas definidas por Lei, no interior do município.

Art. 5º - O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes de meio de quadra, deverão ter área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e os lotes de esquina, área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados);



II - Os lotes de meio de quadra, deverão ter testada mínima de 10,00m (dez metros) e os de esquina testada mínima de 12,00m (doze metros);

III - Todos os lotes deverão ter profundidade mínima de 25,00m (vinte e cinco metros);

IV - Todos os lotes deverão ter frente para as vias de acesso;

V - Nas vias de acesso, as pistas de rolamento deverão ter no mínimo largura de 6,00m (seis metros), sendo que esta largura poderá ser reduzida para 5,00m (cinco metros) quando atenderem a no máximo até 06 (seis) lotes;

VI - Para cada grupo de 05 (cinco) lotes, deverá ser reservada no mínimo, uma vaga para estacionamento de visitantes.

Art. 6º - As construções, dentro do condomínio horizontal de lotes, deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Todas as construções deverão obedecer ao Código de Obras Municipal, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes;

II - A Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA), Alturas e Recuos, aplicáveis às construções, deverão obedecer às estabelecidas pela legislação municipal, no Zoneamento onde o empreendimento está inserido.

Art. 7º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento, até a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no máximo 25% do total da testada, nos restantes 75% o fechamento deverá ser feito com elementos vazados.

Art. 8º - Todo o condomínio horizontal de lotes, dentro das ZR1 e ZR2, deverá fazer frente para via pública existente, não podendo ultrapassar 200,00m (duzentos metros) de testada.

Art. 9º - Se as áreas de terras utilizadas para implantação deste tipo de condomínio, situarem-se nas ZOES e não possuírem frente para logradouro público, deverá o empreendedor executar acesso interno até o logradouro público mais próximo, pois todos os serviços, como água, luz, telefone, correio, coleta de lixo, etc., serão efetuados até o limite deste.

Art. 10 - Todo o empreendimento deverá doar 15% (quinze) da área total do Condomínio, fora dos muros deste, em local de interesse do Município, para uso público, sendo que 10% (dez) será destinada a área verde de recreação e 5% (cinco) para área institucional.

Art. 11 - Todo o empreendimento que estiver inserido dentro das ZR1 e ZR2, deverá prever reserva de área para rua, fora do limite do mesmo, em pelo menos uma das testadas, com largura mínima de 12,00m (doze metros), ou, se der continuidade à rua existente, deverá ter a largura desta.



Parágrafo Único - A testada onde a rua deverá ser prevista, será determinada pelo município, quando da Viabilidade do empreendimento, pois a malha viária deverá sempre seguir o estabelecido no Plano Diretor Municipal.

Art. 12 - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município, a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta de Localização em escala 1:5.000 (um para cinco mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1000 m (mil metros) em torno da mesma.

II - a planta do imóvel, na escala de 1:1000, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, árvores imunes ao corte, bosques, florestas e áreas de preservação, se houver;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão, se houver;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) 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;
- h) 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;
- i) cálculo da área total da gleba a ser utilizada para implantação deste tipo de condomínio.

III - A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado este tipo de empreendimento.

IV - A certidão de que trata este artigo, deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 13 - Após o recebimento da Certidão de viabilidade de implantação, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise projeto do empreendimento, para aprovação em primeira fase. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I - Comprovante de pagamento da taxa de expediente da Aprovação do Projeto;

II - Projeto urbanístico apresentado em 05 (cinco) vias impressas em papel sulfite e uma cópia em meio digital, contendo os seguintes elementos:



- a) Planta do empreendimento, na escala 1:1000, ou 1:500 contendo;
- a.1 - limites da gleba (poligonal cotada);
 - a.2 - sistema viário com a largura das ruas e passeios;
 - a.3 - divisão em quadras e subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
 - a.4 - espaços de uso comum, com a quantificação e a localização das, respectivas áreas;
 - a.5 - dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- b) - planilha contendo a área total do empreendimento, área total das quadras, ruas e áreas de uso comum;
- c) - perfis longitudinais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1000 e vertical 1:100 e gabaritos na escala 1:250;

Art. 14 - Após aprovação em primeira fase, o empreendedor deverá submeter esta documentação, a análise da METROPLAN, para a expedição por este órgão, da "Anuência Prévia".

Art. 15 - De posse da Anuência Prévia do órgão metropolitano, o empreendedor deverá solicitar a aprovação final do condomínio horizontal de lotes junto à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

- I - Projeto aprovado junto à METROPLAN e a respectiva Anuência Prévia;
- II - Memorial descritivo contendo, obrigatoriamente:
- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
 - b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence à gleba;
 - c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
 - d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
 - e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- III - Projetos Complementares:
- a) Projeto do sistema de esgoto pluvial na escala 1:1000, em duas vias;
 - b) Atestado de viabilidade técnica de abastecimento de água potável;
 - c) Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
 - d) Projeto de Obras e pavimentação a serem construídos;
 - e) ARTS dos Responsáveis Técnicos dos Projetos;
 - f) Licença Prévia do órgão ambiental, responsável pelos licenciamentos municipais.



Parágrafo Único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

- I - Cronograma físico-financeiro da implantação do empreendimento;
- II - Contrato Social ou estatuto no caso do imóvel pertencer à pessoa jurídica;
- III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV - certidão atualizada e de ônus expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca
- V - Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- VI - Minuta da Convenção de Condomínio;
- VII - Regimento Interno do Condomínio;
- VIII - discriminação dos bens ou lotes a serem caucionados, oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o empreendedor fazer a entrega do Termo de Garantia e Caução Real.

Art. 17 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 18 - 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.

Art. 19 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 20- Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infra-estrutura do município.



Art. 21 - 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, àqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-RS, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberão 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.

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

Art. 23 - 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 infra-estrutura, 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.

Parágrafo único - Opcionalmente ao instituído no "caput" deste artigo, o condomínio horizontal de lotes poderá sugerir o seu Código de Edificações próprio, que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Complementar, respeitando sempre a legislação municipal pertinente.

Art. 24 - Na instituição do condomínio horizontal de lotes 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. 25- O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.



Art. 26 - A aprovação dada pelo Município, ao projeto de condomínio horizontal de lotes, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso. Mediante este termo, o interessado se obrigará:

- a) - executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado, todas as obras constantes dos projetos aprovados, no prazo estabelecido por este;
- b) - permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante as obras de execução do mesmo;
- c) - durante a fase de execução da infraestrutura do condomínio, a prefeitura admitirá a construção de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação", ao cumprimento dos requisitos do artigo 25 supra.

Art. 27 - Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o empreendimento, antes de sua aprovação, será constituída caução real, correspondente a 50% (cinquenta por cento), do total de lotes.

§ 1º - A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que tratam este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas;

§ 2º - A caução quando real, deverá ser instrumentada por escritura pública, averbada junto ao Registro de Imóveis da Comarca, no ato do registro do Condomínio horizontal de lotes, ou deverá ser registrada antes da aprovação do mesmo, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor;

§ 3º - Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do condomínio, o cronograma físico-financeiro para ele exigido.

§ 4º - A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério da Prefeitura Municipal, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

Art. 28 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO VEREADOR, 17 de abril de 2006

JOSÉ FRANCISCO FERREIRA DA LUZ
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

JOÃO ALFREDO DA SILVA PEIXOTO
Secretário de Administração