

PROJETO DE LEI N. ° /2016

Dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Institui o condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, nas zonas urbanas permitidas pelo Plano Diretor Urbano no Município de Unaí, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente.

Art. 2º Considera-se condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, especificamente nos artigos. 1.331 e seguintes sobre condomínio, art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal como parte do todo.

Art. 3º Para lotes urbanos cujo direito de propriedade tenha sido estabelecido por divisão condominial, voluntária ou necessária, só poderá receber edificação se for atendida a todas as exigências do Plano Diretor Urbano, Lei do Uso do Solo, Código de Obras e Lei Orgânica do Município, respeitante aos quesitos de parcelamento do solo urbano que estejam vinculados e as normas de edificação no município.

§ 1º. Para maior esclarecimento desse artigo, entende-se como divisão condominial urbanística, ao condomínio geral previsto pelo Código Civil, mais especificamente nos seus artigos 1.314 a 1.330, quando duas ou mais pessoas (naturais ou jurídicas) são proprietárias, simultaneamente, de um mesmo lote, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo, e serve ao escopo desta lei para edificações com fins residenciais.

§ 2º. Os proprietários titulares das partes são condôminos, e a cada um é assegurada uma quota ou fração ideal do lote, ou terreno, que correspondente a uma parcela material do lote, visto que o condomínio fundamenta-se na condição de indivisibilidade do imóvel como bem material constituído pela soma das partes, devendo, pois, submeter-se às regras de utilização do lote em comum estipuladas no Código Civil.

§ 3º. O Código Civil prevê como condomínio forçado ou necessário, àquele condomínio que ocorre sem, ou mesmo contra a vontade dos sujeitos, definindo os limites de titulação das partes, tais como doação a várias pessoas, herança para vários herdeiros (Art. 1.321), os muros e árvores em comuns (Art. 1.327), entre outros beneficiamentos.

§ 4º. Os condomínios constituídos com fins de partilha de herança por sentença judicial; dissolução judicial de bens de união matrimonial; dissolução de uma sociedade, seguida de liquidação em juízo; em fim, toda questão de dissolução de lote particular que requer ação judicial necessária e indispensável, considerando as alusões dos parágrafos antecedentes, não isenta o condomínio da aplicação da exigência do caput do artigo, caso haja a intenção de instituir um condomínio urbanístico por unidade autônoma, que também é denominado inapropriadamente de condomínio horizontal fechado.

Art. 4º Será vedada a constituição de condomínio voluntário, para fins de edificação na parte, fração ou quota ideal sobre o lote total, se a parte não atender às dimensões mínimas admitidas e estabelecidas, salvo exceções previstas no artigo 207 da Lei Orgânica do Município e por esta lei.

Parágrafo único. O Código Civil prevê como condomínio voluntário aquele condomínio com fins de titulação de fração ou quota ideal do imóvel, divisível ou indivisível, a propriedade simultânea e concorrente de mais de uma pessoa, estabelecido pela vontade do proprietário titular, ou pela vontade comum de vários proprietários titulares alienarem o imóvel em comum.

Art. 5º Só será admitido o parcelamento de imóveis sob a forma de condomínio urbanístico, em lotes ou chácaras contidas no perímetro urbano, e se o projeto atender a todos os quesitos da legislação urbana com relação às unidades de moradia e das áreas em comum do condomínio, e a todos os requisitos legais desta lei.

§ 1º. Para efeito deste artigo, considera-se condomínio urbanístico, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação de unidades residenciais, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

I - Será admitida a abertura de vias de acesso de domínio privado e vedada a apropriação de logradouros públicos, internamente ao perímetro do condomínio.

II – A área objeto do condomínio deverá obrigatoriamente ser cercada por muros divisórios vazados, cercas vivas ou grades, que não impeça a visão interna do condomínio.

III – Poderá destinar uma unidade autônoma do condomínio para fins comerciais e de prestação de serviço, a fim de atender o condomínio nas necessidades de alimentação, farmacêutica, de beleza e demais serviços que estabelecer a convenção de condomínio, obedecendo ao que preconiza a legislação municipal para a respectiva zona urbanística de localização do imóvel.

§2º. As frações ideais de terrenos de condomínio urbanístico aprovados pela Prefeitura serão consideradas indivisíveis.

§ 3º. Só será admitida a implantação de condomínio urbanístico em gleba originária de loteamentos urbanos, aprovados pelo Município e ou em terreno que tenha via de acesso público.

I - Nos imóveis que não enquadra nos requisitos do parágrafo 3º e estão sujeitos às diretrizes de arruamento, deverá atender, preliminarmente, às disposições para aprovação de loteamento urbano.

§ 4º. As unidades residenciais do condomínio urbanístico de lotes terão acesso apenas pelas vias de circulação privativas do condomínio, e não pelas vias ou logradouros circunvizinhos, cuja ligação será feita por um acesso especial bem definido e com controle de entrada que não seja proibitivo.

§ 5º. No condomínio urbanístico definido por esta lei, não há obrigatoriedade da divisão física do terreno correspondente às frações ideais, e que corresponderão às parcelas de áreas para a construção das unidades residenciais autônomas, desde que o imóvel objeto do condomínio corresponda a uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º. Para aprovação das edificações poderão ser erguidos cercas ou muros internos do condomínio conforme o Código de Obras, que separem as áreas privativas das unidades de moradia de cada fração ideal, estes devem ser estabelecidos pela convenção de condomínio, que determinará as formas e características construtivas e estéticas em comum dos muros divisórios para as unidades privativas.

§ 7º. Dentro do condomínio urbanístico podem ser constituídos os condomínios edifícios correspondentes aos edifícios residenciais coletivos, cada qual com suas unidades residenciais privativas sujeitas a uma convenção de condomínio vertical, denominada popularmente de condomínio predial.

§ 8º. Para o condomínio definido no parágrafo 7º deste artigo, deverá ser atendido a todas as exigências do Plano Diretor Urbano e Código de Obras referentes à edificação de prédios de apartamentos.

Art. 6º. Os condomínios urbanísticos por unidade autônoma para fins residenciais na área urbana do município deverão, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente, ser regidos pelo Plano Diretor Urbano quanto às zonas urbanas permitidas.

Art. 7º. Considera-se condomínio urbanístico por unidade autônoma, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes sobre condomínio, art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e Lei

Orgânica do Município, no qual cada parcela do terreno será como unidade autônoma para moradia, a ela atribuindo-se fração ideal em relação ao terreno todo.

Art. 8º. Para efeito de aplicação desta lei são adotadas as seguintes definições técnicas:

I - alinhamento da unidade autônoma: linha divisória entre a unidade autônoma e a via de acesso interna ao condomínio;

II - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - condomínio edilício: modelo de condomínio em que as unidades autônomas constituam edifícios de dois ou mais pavimentos, onde será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação reservada para utilização exclusiva, correspondente às unidades autônomas do edifício, em que define fração ideal inseparável de cada uma das partes comuns a compor o todo; portanto, as unidades autônomas de condomínio edilício correspondem aos edifícios de apartamentos construídos num terreno de propriedade em comum entre vários donos para o escopo desta lei;

IV - condomínio urbanístico por unidade autônoma: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, mas não proibitivo, em que a cada unidade autônoma de lote corresponda à fração ideal de terreno, que tem parte inseparável correspondente em fração ideal às áreas comuns destinadas a vias de acesso, garagens comuns e área de recreação; são também denominados inadequadamente de condomínio horizontal fechado ou condomínio urbanístico;

V - convenção de condomínio: é o conjunto de normas do condomínio, que constituem a sua lei interna. Deve ser elaborada de acordo com as normas legais, por escrito e aprovada em assembleia por proprietários que representem no mínimo dois terços das frações ideais do condomínio;

VI - fração ideal: é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino e expressas em formas decimais ou ordinárias. As frações ideais podem ter diferenciações relativas às áreas úteis para cada condômino, estabelecendo uma relação diferenciada de direitos e deveres proporcionais às frações;

VII - gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VIII - lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence para edificações;

IX - largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

X - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

XI - área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em leis municipais;

XII - unidade autônoma: é a área privativa de cada condômino correspondente à fração ideal do terreno, delimitando a parcela de terreno que pode ser edificada; e,

XIII - unificação de unidades autônomas: é a união de unidades autônomas, assim como as realizadas com lotes, transformando em uma unidade autônoma com metragem ampliada, consequentemente composta de duas frações ideais. Esta unificação pode se dar entre unidades autônomas que locam unidades habitacionais individualizadas.

Art. 9º. O condomínio urbanístico por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – as unidades autônomas terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos para veículos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00 m (seis metros) – não inclui a largura dos passeios;

III – entre o alinhamento do acesso a cada unidade autônoma e a pista de rolamento deverá ter passeio com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) arrematado com meio-fio;

IV – as unidades autônomas deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

V – todas as unidades autônomas deverão ter frente para os acessos definidos no condomínio;

VI – As unidades autônomas do condomínio deverão possuir estacionamento ou vaga para garagem, no mínimo, duas vaga para cada unidade de moradia;

VII – os muros internos das unidades autônomas que contém as residências poderão ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

VIII – o recuo frontal das edificações do logradouro (via pública) deverá ser de, no mínimo, 2,00 m (dois metros);

IX – os afastamentos, os gabaritos máximos, a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento aplicável às unidades autônomas são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento definida no Plano Diretor Urbano;

X – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica apropriados;

XI – área do condomínio nos moldes definidos por esta lei não poderá ultrapassar 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) de área passível de fracionamento, caso contrário será aplicada a legislação em vigor para loteamentos urbanos clássicos na área objeto de parcelamento; e,

XII – a testada para logradouro (via pública) não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros) e deverá conter o acesso ao condomínio.

§ 1º. O município poderá abrir exceção do disposto no inciso XII, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a via existente tornar inadequada para testada a ser determinada na definição do acesso ao condomínio.

§ 2º. É vedado o desmembramento futuro de parte ou de todo o condomínio.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá sofrer divisão de qualquer natureza; seja ela pelo soerguimento de muro ou pela cessão de uso de parte da unidade em transação irregular.

Art. 10. Para implantação do empreendimento para condomínio urbanístico, o proprietário/empreendedor deverá apresentar ao Cartório Oficial do Registro de Imóveis os seguintes documentos:

I - um requerimento solicitando o registro da instituição condominial em que constem as referências expressas aos dispositivos legais citados no artigo 5º e respectivos parágrafos;

II - um projeto devidamente aprovado pela municipalidade, o qual deverá atender a legislação específica sobre condomínio, e também as exigências técnicas da Prefeitura no ato da aprovação, apontadas a seguir:

a) um memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição das unidades autônomas, área privativa, área comum e área total, a fração ideal correspondente na área total, acessibilidade, etc);

b) planta geral da distribuição espacial das unidades autônomas;

c) projeto de arquitetura detalhado das unidades residenciais (casas ou prédios coletivos);

d) planilha de cálculo da distribuição de áreas do condomínio;

e) planilha de custos da realização da infraestrutura completa;

f) estudo e relatório de impacto de vizinhança do empreendimento na localidade referente às implicações ambientais, esclarecendo as intervenções técnicas fundamentadas em normas legalmente instituídas;

g) as anotações de responsabilidade técnica (ART), perante o CREA ou registro de responsabilidade técnica (RRT) do autor do projeto urbanístico ou arquitetônico perante o CAU, e também do responsável por cada projeto de infraestrutura urbanística; e,

III - uma convenção de condomínio urbanístico que deverá prever, entre outras cláusulas previstas na legislação urbana, parâmetros tais como: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, afastamentos, gabarito máximo, área de construção, atendendo aos limites estabelecidos no zoneamento do Plano Diretor Urbano.

Art. 11. A parte interessada em elaborar projeto de condomínio urbanístico deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – matrícula do Registro de Imóveis; e,

II – planta de parte da Cidade em escala 1: 20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 500 m (quinhentos metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1º. A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio de lotes, desde que sejam anexadas no requerimento as exigências do item I e II.

§ 2º. A certidão de que trata § 1º deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 12. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio de lotes por unidade autônoma, a parte interessada deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Análise do Anteprojeto do empreendimento e, para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos relacionados no § 1º.

§ 1º. A planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

I – divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

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

III – áreas de preservação, bosques, florestas e árvores frondosas;

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

V – locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VI – benfeitorias existentes;

VII – equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

VIII – 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;

IX – 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; e,

X – cálculo da área total do terreno.

§ 2º. O visto de aprovação no Anteprojeto do empreendimento não implicará em aprovação oficial do projeto pelo Poder Público.

Art. 13. Após a Análise do Anteprojeto o empreendedor solicitará a Aprovação Final do condomínio urbanístico por unidade autônoma à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I – projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 4 (quatro) vias plotadas;

b) 1(uma) cópia em meio digital;

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio urbanístico por unidade autônoma;

b) descrição sucinta do condomínio com suas características e fixação das zonas a que pertence à gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) limites e confrontações, área total do condomínio, área total das unidades autônomas, área do sistema viário, das áreas verdes, de uso comum com suas respectivas percentagens;

e) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários e dejetos;

III – projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos e projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

f) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) projeto completo de arborização de todo o empreendimento; e,

h) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do escoamento pluvial;

IV – além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma:

a) certidão vintenária do imóvel;

b) certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel e seus proprietários;

d) certidão negativa de ações reais e reipersecutórias referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

e) certidão negativa de ações cíveis e criminais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, ambas referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

- f) documentação de identificação e caracterização do próprio empreendedor;
 - g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
 - h) modelo do contrato de compromisso de compra e vendadas unidades autônomas;
- e,
- i) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas municipais.

Parágrafo único. Caberá ao Município avaliar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor através da empresa habilitada para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na aprovação expedida pelo Serviço Municipal de Saneamento Básico – SAAE, para o empreendimento.

Art. 14. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá Decreto de Aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e o empreendedor firmará o Termo de Compromisso para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta de áreas doadas como garantia de atendimento das exigências legais de aprovação do condomínio por lotes de unidades autônomas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

Art. 15. Após a expedição do Decreto de Aprovação do condomínio urbanístico por unidade autônoma e a assinatura do Termo de Compromisso correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 16. 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. 17. É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 18. Para efeito desta Lei somente profissional habilitados devidamente inscrito e quite com a Prefeitura Municipal poderão fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

Art. 19. Só poderão ser inscritos na Prefeitura os profissionais devidamente registrados ou com visto no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais – CREA/MG ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 1º. A Prefeitura Municipal poderá exigir apresentação de Certidão de Registro de Pessoa Física ou Jurídica emitida pelo CREA/MG ou CAU como forma de verificação da situação do profissional ou empresa perante aquele Conselho.

§ 2º. A Prefeitura Municipal se reserva no direito de negar a inscrição do profissional no caso de irregularidades ou não apresentação dos documentos mínimos exigidos.

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

Art. 20. Os condomínios urbanísticos instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada para atender vias de circulação e áreas verdes, sendo que estas últimas deverão conter playground, equipamentos de lazer e ginástica e quadra poliesportiva, com área nunca inferior a 10% (dez por cento) destacado no percentual.

Parágrafo único. Para o cálculo do percentual previsto no caput, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento do solo por restrição legal.

Art. 21. Além do previsto no § único do art. 20, os condomínios urbanísticos instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total parcelada como área pública que poderá ser fracionada em 2 (dois) módulos, respeitado o mínimo de 5 % (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1º. O percentual referido no *caput* poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 10% (dez por cento) do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

§ 2º. Se o percentual referido no *caput* for convertido em benfeitorias o Município determinará o local onde as mesmas serão realizadas.

§ 3º. Se o percentual referido no *caput* for convertido em pecúnia, o recurso será direcionado a obras de interesse sociais definidas pela Prefeitura, mediante legislação específica fundamentadas no Estatuto da Cidade, que também poderá ser aplicado em obras institucionais no sentido de reformas ou ampliações.

§ 4º. Se o percentual referido no caput for requisitado em área de terreno para complementar uma obra pública, esta área será unificada ao terreno público sem ônus para o município.

§ 5º. O cumprimento ao 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.

Art. 22. Para execução de condomínios urbanísticos em terreno oriundo de loteamento devidamente aprovado pelo município e registrado em cartório, no qual já foi destinada área pública, poderá a municipalidade dispensar o percentual de área pública estabelecido no artigo 21 desta lei.

Art. 23. Ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta Lei e condicionados à aprovação de Prefeitura Municipal, nas zonas urbanas permitidas:

- I – condomínio de lotes por unidade autônoma de casas isoladas;
- II – condomínio de lotes por unidade autônoma de casas geminadas; e,
- III – condomínio de lotes por unidade autônoma de prédios residenciais coletivos.

Art. 24. Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverá ser prevista e executado pelo proprietário do condomínio, logradouro ou via de circulação, respeitando a viabilidade topográfica.

Art. 25. Os limites do condomínio, objeto desta lei, serão definidos por muros com elementos vazados, cercas vivas e/ou edificações, grades divisórias, estabelecendo-se o acesso de acordo com as diretrizes estipuladas por órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumpridas às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro.

Parágrafo único. Os elementos de fechamento definidos no caput do artigo só poderão ser construídos se não interferirem na política da boa vizinhança, evitando privação de liberdade ou restrição da privacidade dos vizinhos, e nem interferirem na estética e conservação de patrimônio histórico.

Art. 26. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio 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 exclusivo 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. A manutenção das áreas verdes com podas e tratamento paisagístico de jardinagem no interior dos condomínios é encargo dos mesmos.

§ 4º. Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou depredação de jardins e árvores, a Prefeitura Municipal aplicará multa aos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, cobrando pelo justo serviço além da multa.

§ 5º. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas para as construções naquela zona pelo Plano Diretor Urbano e seguindo o que determina o Código de Obras.

§ 6º. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, grafada e assinada por designação especial numérica, sobre a qual corresponderá obrigatoriamente à edificação construída.

§ 7º. A individualização se procederá em cadastro na Prefeitura, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes, e pela divisa confrontante com a via interna em comum, pela qual é denominada de “testada”.

§ 8º. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão considerados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais inerentes, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 9º. As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo precedente deste artigo, poderão ser de estacionamentos, de serviços comunitários de lazer, esportivos e culturais.

§ 10. O condomínio não poderá impedir o servidor público de fiscalizar ou fazer trabalho de investigação técnica, no horário de sua jornada de expediente, nas áreas comuns ou nas unidades habitacionais do condomínio, quando por solicitação de moradores do condomínio, ou por iniciativa da administração pública para resolver problemas que envolvem normas de edificação urbana.

Art. 27. Na instituição do condomínio urbanístico 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 com sarjeta, meio-fio e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 28. Em nenhum caso o condomínio urbanístico poderá prejudicar o escoamento normal das águas e das obras necessárias para manutenção de infraestrutura urbana do Município.

Art. 29. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão da obra e seu respectivo habite-se.

Art. 30. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes por unidade autônoma ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará:

I – a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses;

II – a executar e colocar os marcos ou piquetes de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III – a permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços; e,

IV – durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a expedição do habite-se ao cumprimento de todas as obras de construção civil necessárias, mediante a apresentação dos projetos complementares aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Unai, 25 de fevereiro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ZÉ LUCAS
PR

JUSTIFICATIVA

Encaminho o projeto de lei anexo que estabelece proposta de instituição de condomínio urbanístico no perímetro urbano da cidade de Unaí, e que também procura esclarecer a conceituação obscura de condomínio horizontal de lotes ou condomínio de lotes por unidade autônoma para fins residenciais, além da definição do condomínio vertical do edifício de apartamentos e do edifício de salas comerciais constituindo ambos os condomínios edilícios, estes claramente definidos pelo Código Civil para lotes urbanos. Aqui o conceito de horizontalidade vem contrapor o conceito de verticalidade da edificação quando, definida a forma de ocupação das edificações sobre o terreno, efetivam-se pela predominância das unidades habitacionais distribuídas individualmente sobre as frações do terreno, estas idealizadas pela divisão aritmética do todo pela superfície do solo, cabendo às partes uma parcela autônoma indivisível que virá a ser caracterizada como “lote” pelos benefícios que virão ter, mas que não são legalmente lotes porque não deriva de um loteamento clássico com acesso por via pública. Quando a ocupação das unidades autônomas se faz pela predominância da sobreposição das unidades habitacionais numa mesma edificação no terreno, têm-se então um condomínio edilício, inadequadamente denominado de condomínio vertical.

O projeto de lei cria oportunidade, na prática, de oferecer uma alternativa de parcelamento do solo urbano reconsiderando as tendências condominiais de expansão e adensamento urbano, visto que o empreendimento imobiliário das empresas loteadoras no município tem fortalecido essa opção de investimento em condomínios habitacionais, fenômeno que vem acontecendo no País em geral proporcionado pelas mudanças sociais em resposta à falta de segurança, degradação das relações sociais e especulação imobiliária da estrutura urbana como opção massificadora oferecida pelo capitalismo. A figura jurídica do condomínio aqui considerada é um viés do condomínio de apartamentos quanto à sua constituição nos termos da Lei Federal n.º 4.591, de 1964. As diferenças essencialmente se restringem ao projeto pela concepção a partir da ocupação horizontal do terreno pelas casas a serem construídas pelos proprietários, visto tratar-se de um “condomínio de lotes por unidade autônoma”, que também é denominado popularmente de condomínio horizontal fechado. Não é impeditivo, porém, que o empreendedor ofereça não só o “lote”, mas também a casa já construída e servida de toda a infraestrutura, sendo mais uma opção para aqueles que desejam ter um espaço coletivo mais organizado para morar, e é fato comum que as unidades de condomínio são oferecidas na planta mediante incorporação imobiliária, desde que seja instituído o condomínio dentro das instâncias jurídicas consolidadas pelo Plano Diretor Urbano e Lei do Estatuto da Cidade.

À primeira vista, o condomínio urbanístico aqui entendido poderá ser confundido com o loteamento clássico, mas trata-se de um conjunto compartilhado em relação aos custos e benefícios típicos dessa modalidade de utilização de um bem imóvel, onde várias pessoas são coproprietárias e que resolvem assumir o ônus urbano em parte devido à indivisibilidade da fração idealizada e a clausura do conjunto habitacional. A unidade autônoma acima mencionada não é, portanto, totalmente autônoma como seria em um loteamento clássico, visto que os condôminos devem obedecer a determinadas regras de gestão coletiva daquele empreendimento como um todo,

conforme um regimento ou estatuto ou convenção em Cartório de Registro de Imóveis. A comparação ao edifício de apartamentos mais uma vez exemplifica essa forma de organização por incorporação imobiliária.

Mesmo tratando-se de residências unifamiliares independentes umas das outras, assobradadas ou não, normalmente a tendência é haver um padrão arquitetônico a ser observado pelos proprietários, o que, de certa maneira, resultará por refletir a condição socioeconômica daquele grupo de moradores. Mas isto não significa que o empreendimento seja, necessariamente, direcionado aos consumidores de maior renda do mercado, no caso dos condomínios luxuosos de algumas cidades que oferecem condições naturais privilegiadas. Pelo contrário, a lei aqui proposta reúne condições para constituir-se em alternativa habitacional na medida em que permite o fracionamento do terreno – entre outras opções – em unidades autônomas com dimensões reduzidas dentro do zoneamento urbano, entendidos aqui como fração ideal, o que, teoricamente, facilitará o acesso ao solo urbanizado em áreas que na malha urbana torna impeditiva o loteamento comum, devido à acessibilidade reduzida e o tamanho contido das áreas disponíveis.

De modo análogo aos loteamentos em geral também poderá haver reserva de áreas verdes, áreas de lazer e áreas institucionais, dependendo das dimensões da área, acrescidas da obrigatoriedade de uma contrapartida do ônus urbano materializada em terrenos, equipamentos ou pecúnia, destinada à utilização pública fora dos seus limites, caso a área do parcelamento condominial aumente substancialmente a demanda de serviços institucionalizados no sítio urbano em que o empreendimento será implantado, não havendo espaço para o atendimento de todo o ônus urbano definido pela Lei Federal 6.766/79 no mesmo local. A limitação das dimensões do terreno objeto de condomínio é de fundamental importância, pois não pode haver a distorção de se fazer desses condomínios loteamentos, visto que os condomínios devem ater-se às áreas já loteadas ou embrionariamente parceladas quando oriundas de chácaras no perímetro urbano. Por fim, deve prevalecer o entendimento de que o condomínio de unidades autônomas com tratamento urbanístico para fins residenciais pode vir a ser um recurso significativo para o adensamento de regiões ociosas da cidade, a exemplo de outros instrumentos de intervenção urbanística preconizados pelo Estatuto da Cidade.

Espero contar com a compreensão dos ilustres colegas parlamentares no sentido de votarem a favor desta proposição.

Unaí, 25 de fevereiro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ZÉ LUCAS
PR