



Governo Municipal **Construindo**



Carazinho Para Todos

Of. n.º 078/11 - GPC

Carazinho, 04 de abril de 2011.

Excelentíssima Senhora,
Ver. Sandra Citolin,
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Encaminha Projeto de Lei Complementar n.º 003/11

Senhora Presidente:

Pelo presente, encaminhamos a essa Egrégia Casa o **Projeto de Lei Complementar n.º 003/11**, desta data, o qual Regulamenta os condomínios de lotes urbanos, para apreciação sob **Regime de Urgência**.

Exposição de Motivos:

Encaminhamos em anexo Projeto de Lei Complementar que regulamenta os condomínios de lotes urbanos, também conhecidos como condomínios fechados. A proposta ora encaminhada já contempla as contribuições oriundas de audiência pública realizada no dia 22 de março e referendadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor em reunião realizada no dia 24 de março, bem como apontamentos feitos pelo Instituto Sollo em parecer encaminhado a projeto de lei anterior sobre o mesmo tema.

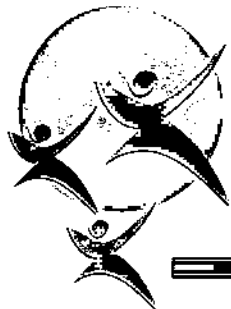
A instituição de condomínios de lotes é tema recente nas questões urbanísticas e não contemplado ainda na legislação municipal de Carazinho e, aliás, em muitos outros municípios. Na prática, têm sido constituídos alguns condomínios através de arranjos legais que nem sempre atendem às expectativas e necessidades dos adquirentes de lotes, especialmente quando estes desejam financiar a construção de imóveis. Justamente por estas questões, o Cartório do Registro de Imóveis de Carazinho não está mais aceitando nenhum registro enquanto não houver lei municipal disciplinando o assunto. A falta desta Lei está impedindo a construção de três empreendimentos, que já consultaram a Secretaria de Planejamento sobre o tema.

A prática observada em outros municípios e que vem acontecendo em Carazinho normalmente indica os condomínios de lotes como solução urbanística para dois extremos do mercado: a) residências de alto padrão, buscando um público que privilegia exclusividade e privacidade; b) residências populares do tipo geminadas, sobrados ou sobrados geminados.

Na proposta de lei em anexo, são contempladas as principais questões regulatórias do ponto de vista urbanístico, fixando-se somente em questões mais centrais. Ao mesmo tempo, é permitida alguma liberdade para que o empreendedor monte operações de diferentes formatos, dando, segundo suas expectativas de mercado, características mais populares ou mais sofisticadas para cada condomínio.

Por oportuno, reportamo-nos, ainda, a alguns pontos que podem suscitar ou que suscitaram dúvidas, conforme segue:

Ry. 554/11



Governo Municipal

Construindo



Carazinho Para Todos

- a) Em relação à terminologia, o Instituto Sollo sugeriu o termo "condomínio fechado", ao invés de "condomínio de lotes". Nas pesquisas realizadas pela equipe da Secretaria de Planejamento e Urbanismo (Seplan) sobre a legislação adotada em outros municípios, percebe-se a existência dos dois termos. Optou-se pela proposta mais recente, de Santa Cruz do Sul, que adotou o termo "condomínio de lotes". Considerou-se que "condomínio fechado" também pode ser a construção de vários blocos de apartamentos numa única gleba, sem que a nenhum condômino assista o direito a um lote totalmente seu. Já no "condomínio de lotes", cada condômino tem um lote próprio, sobre o qual edifica a área que quiser, dentro dos limites urbanísticos e do próprio condomínio.
- b) Em relação à observação quanto a áreas mínimas de lotes em cada Zona, optou-se pela inclusão de uma alteração na legislação do Plano Diretor, abrindo esta possibilidade, conforme recomendado pelo Instituto Sollo.
- c) Quanto à propriedade das vias de circulação interna e áreas verdes internas, previu-se sua transferência ao poder público, evitando-se, assim, o risco da "privatização de espaços públicos", como alertado pelo Instituto Sollo. O mesmo ocorreu em relação à manutenção da rede de drenagem pluvial interna.
- d) Em decorrência do disposto no item anterior, a responsabilidade pela manutenção de tais bens retornou ao Município. Isso elide eventuais discussões acerca de pagamento de IPTU e taxas. Porém, como forma de respeitar um dos conceitos importantes de condomínio, que é a privacidade, especialmente quando de alto padrão, acrescentou-se disposição que permite que os condôminos assumam alguns encargos sem que lhes assista direito a redução nas incidências de tributos ou taxas.
- e) Também foi incluída disposição relativa à possibilidade de fechamento físico de loteamento já existente e devidamente regularizado. É necessário compreender que existem duas situações distintas. A primeira, que era objeto da proposta de lei anterior, contempla o parcelamento do solo para imediata constituição de um condomínio de lotes. A segunda, que foi o referencial usado pelo Instituto Sollo para condenar possível privatização do espaço público, refere-se ao fechamento físico de ruas de loteamento já existente para constituição de um condomínio fechado. Efetivamente, há municípios que permitem tal procedimento. Conforme a nova proposta ora anexada, esta segunda situação, um pouco mais delicada, é regulamentada em linhas gerais e cada caso ficará condicionado à aprovação legislativa específica.

Acredita-se, assim, que a proposta desenvolvida pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, referendada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e posta à discussão em audiência pública, além de já ter sido objeto de uma proposta de lei que recebeu contribuições diversas dessa Casa, venha a atender tanto as exigências legais reclamadas pelo Cartório de Registro de Imóveis quanto às necessidades e expectativas do mercado e da população. Se necessário for, colocamos também o Secretário de Planejamento e sua equipe técnica à disposição para elucidar pontos eventualmente não compreendidos da proposta. Também as leis de outros municípios usadas como referenciais estão à disposição.

Atenciosamente,

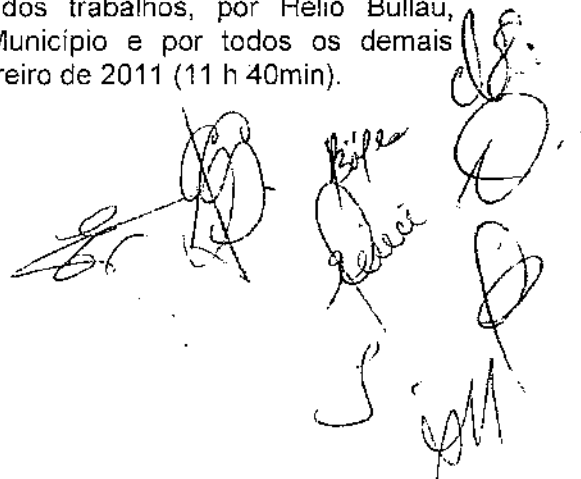

AYLTON MAGALHÃES,
Prefeito.

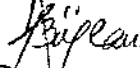
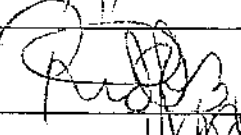
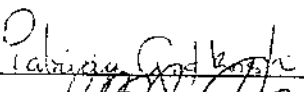
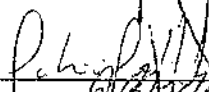
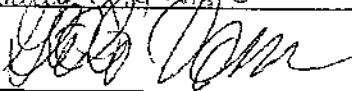
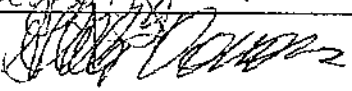
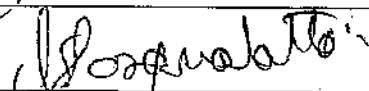
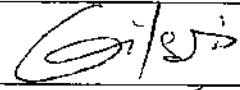
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Carazinho
Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Conselho Municipal do Plano Diretor

ATA Nº 064/2011

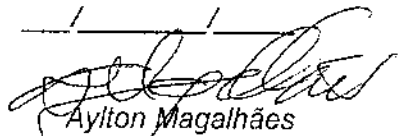
Aos dezoito dias do mês de fevereiro de 2011, às 10h15min, na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Carazinho, reuniram-se os integrantes do Conselho do Plano Diretor do Município abaixo identificados. O primeiro tema tratado a proposta de criação da Zona Especial Sudeste, dentro do zoneamento do Plano Diretor, buscando criar condições de aproveitamento urbano da área e conciliando as questões ambientais, tendo sido a proposta aprovada por unanimidade. O segundo tema tratado foi a proposta de ampliação da Zona Comercial 1 (ZC-1), que foi aprovada com a recomendação que também seja ouvida a Associação de Engenheiros e Arquitetos, ausente da reunião. Em seguida, foi apresentada a proposta de Projeto de Lei que regulamenta os condomínios de lotes urbanos, tendo sido a proposta aprovada. O quarto tema discutido foi a complementação da Lei Municipal 7.123/2010, que criou condições especiais de zoneamento de uso para empreendimentos estabelecidos em zonas que estavam proibidas. O Projeto de Lei apresentado fixa limites construtivos para eventuais ampliações futuras e também possibilita confirmação de zoneamento para situações futuras que comprovem terem se consolidado antes da citada Lei. A proposta foi aprovada. Ainda dentro da pauta do dia, foi apreciada a proposta que trata da progressividade do Imposto Predial e Territorial Urbano para imóveis subutilizados no perímetro urbano, tendo sido aprovadas a proposta de lei geral sobre o assunto e, também, a proposta da primeira delimitação de áreas. Por fim, em assuntos gerais, foram tratados os seguintes temas: 1) solicitação de Carlos Renato Duarte quanto à liberação de uma área coberta para evitar entrada de água em sua residência que desrespeitaria o recuo mínimo obrigatório, tendo o Conselho deliberado que tais avanços podem ser construídos desde que sejam áreas abertas, em balanço de no máximo 1,20 metro, observando-se, assim, a similaridade com os balanços e sacadas em prédios; 2) solicitação de Vilson Francisco Sabini, que requer regularização de edificação que não respeitou os recuos, tendo o Conselho entendido não tratar-se de assunto omissivo e, portanto, que deva ser aplicada a legislação pertinente, vetando-se o pedido de regularização. 3) solicitação do Sr. Vilmar Gonçalves Pereira quanto à liberação de construção na Avenida Flores da Cunha (RS142) sem a exigência do recuo de 15m da área "non aedificandi", devido à liberações anteriormente dadas, o conselho opinou por encaminhar o assunto à Secretaria de Assuntos Jurídicos para parecer. 4) solicitação de Certidão de Zoneamento em nome de Cristiano Anacleto Domingos, baseado na Lei 7.123/2010, o conselho opinou por encaminhar à Secretaria de Assuntos Jurídicos para apreciação e posterior parecer. E não havendo mais nada a tratar, foi encerrada a reunião da qual lavrou a presente ata e que após lida e aprovada será assinada por mim, Eliane Rita Orlandini, Secretária *ad-hoc* dos trabalhos, por Hélio Büllau, Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e por todos os demais presentes abaixo assinados. Carazinho, 18 de fevereiro de 2011 (11 h 40min).

Conselheiros:

The block contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are located in the bottom right corner of the page, below the text of the meeting minutes.

Nome – Entidade	Assinatura
Arqtª Eliane Rita Orlandini – responsável pela análise de projetos da SEPLAN, secretária ad hoc	
Hélio Büllau – Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e Secretário Municipal do Planejamento e Urbanismo	
Rudinei Brancilla	
JAIR STORCHI DE SOUZA	
	
	
MILTAS C. PASQUILLO	
GILSON Z. DE MOURA	
UACC	

Homologo a presente Ata

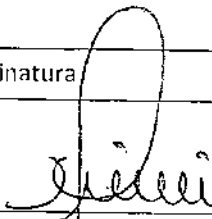
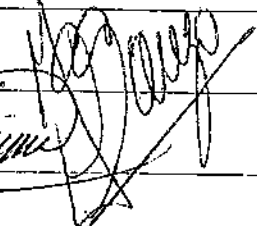
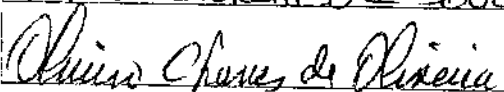

Aylton Magalhães
Prefeito Municipal

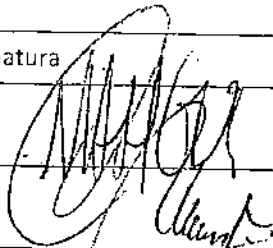
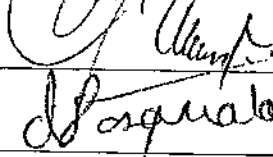
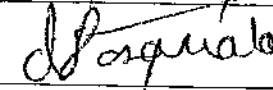
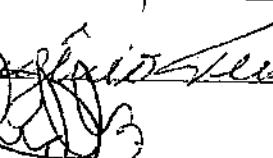
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Carazinho
Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Conselho Municipal do Plano Diretor

ATA Nº 065/2010

Aos vinte e quatro dias do mês de março de 2011, às 10h15min, na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Carazinho, reuniram-se os integrantes do Conselho do Plano Diretor do Município abaixo identificados para tratar de propostas de ajustes na legislação urbanística discutidos na Audiência Pública realizada no último dia 22. O primeiro tema tratado foi a área de abrangência da ampliação da Zona Comercial 1. Pela proposta aprovada anteriormente no Conselho, esta expansão aconteceria somente em direção oeste, até a Av. Ipiranga; na audiência pública, foi sugerida que também fosse estendida em direção leste, onde já existe infraestrutura urbana consolidada. Também se discutiu a questão de usos, que foi levantada na audiência, o que impactaria especialmente a Rua Ipiranga, a oeste, e parte da rua Itararé e adjacências, a leste. Após as discussões, deliberou-se que a Zona Comercial 1 passaria a ter as seguintes confrontações: a) a oeste, a Rua Ipiranga permanece como Zona Comercial 2 ao longo de uma faixa de 30 metros e o restante da área em direção ao centro, da Av. Pátria até a Av. São Bento, passa a ser considerada Zona Comercial 1; b) a leste, incorporam-se as áreas que começam na Rua Antônio Vargas, da Av. Flores da Cunha até a Rua Marechal Floriano e segue-se por esta até a Rua Charrua, onde retorna-se em direção ao centro até a Travessa Vidal e desta até a Av. Flores da Cunha. O segundo tema tratado foi a proposta de estender a Zona Especial Sudeste até as margens da BR-386 e não somente até a Sanga da Eletrocar, conforme previsto anteriormente. Esta proposta foi aceita por unanimidade. O terceiro tema tratado foi sobre condomínios de lotes, onde sugeriu-se que o Executivo avalie eventuais apontamentos de ordem jurídica que possam ser apontados pelo Legislativo e, se for o caso, que se façam os ajustes necessários desde que não contrariem em muito a proposta já aprovada pelo Conselho. A progressividade do IPTU, outro tema pautado, não foi discutida por falta de tempo. E não havendo mais nada a tratar, foi encerrada a reunião às 11h50min, da qual lavro a presente ata e que, após lida e aprovada, será assinada por mim, Eliane Rita Orlandini, Secretária *ad-hoc* dos trabalhos, por Hélio Büllau, Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e por todos os demais presentes abaixo assinados. Carazinho, 18 de fevereiro de 2011.

Conselheiros:

Nome – Entidade	Assinatura
Arqtª Eliane Rita Orlandini – responsável pela análise de projetos da SEPLAN, secretária <i>ad hoc</i>	
Hélio Büllau – Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e Secretário Municipal do Planejamento e Urbanismo	
SEPLAN JAIR STORCHI DE SOUZA	
	

Nome - Entidade	Assinatura
MATHEUS LAZZARI SILVEIRA INCORPORADORA ELITA LTDA	 AEEAE
RADAME F. AMENDÉ LIGNS PONTRO	
MILTRAS C. THSQUILOTTO SEC. DE OBRAS	
UAGG Rudine Brancilla	
Daniela Wojahn	Daniela Wojahn
GILSON Z. MOURA	SMEE Gilson

Homologo a presente Ata

____/____/____

Ayilton Magalhães
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE CARAZINHO
Conselho Municipal do Plano Diretor
LISTA PRESENÇA AUDIÊNCIA PÚBLICA
AJUSTES NO PLANO DIRETOR URBANO

22 de Março 2011 – Local: dependências da Câmara Municipal de Vereadores

Terça-feira, às 17h45min em primeira convocação e às 18 horas em segunda convocação.

	Entidade	Nome	Assinatura
1	Secr. Planejamento	Helio Sallan	Helio Sallan
2	AEDUZ	ELIANE DE CELESTINO	Eliane de Celestino
3	Setor Antecâmara	GUSTAVO MARQUES	Gustavo Marques
4	Setor Cadastro	Alessandro Lenos Vargas	Alessandro Lenos Vargas
5	Setor SEPLAN	Rolani Dumanul	Rolani Dumanul
6	HABITAÇÃO	Paulo Gonçalves	Paulo Gonçalves
7	JUC. ELITA	CRAUDEMIR P. HOFFMANN	Craudemir P. Hoffmann
8	ARQUITETO	JOÃO PEDRO WERLING NETO	João Pedro Werling Neto
9	SUPERMERCADO	HENRIQUE LEONHARDT	Henrique Leonhardt
10	INCORPORADORA	Diego Fagotto	Diego Fagotto
11	Sindicato Revendedores e Comércio	DUPLO G. JACOMELLI	Duplo G. Jacomelli
12	SEPLAN	JAPO SORCHIL DE SOUZA	Japo Sorchil de Souza
13	INCORPORADORA ELITA	MATHEUS LAZZARI SILVEIRA	Matheus Lazzari Silveira
14	SE. FAZENDA JOSE MOITÉS	JOSE MOITÉS	Jose Moitês
15	ACIC	Grineo Enck	Grineo Enck
16	Sec. Desenvolvimento	Rubinei Brandilla	Rubinei Brandilla
17	Quiloma da Mantia	Juacine Oliveira	Juacine Oliveira
18	SEPLAN	Carla Zambonato	Carla Zambonato
19	CAMARA	GILBERTO JARRE	Gilberto Jarre
20	SILVIA MEDINOS	GILBERTO MEDINOS	Gilberto Medinos

21	ROTOPLASTYC	LUIS C. A. MORAIS	<i>Luiz Moraes</i>
22	ATAKADO BARBOSA	PAULO R. BARBOSA	<i>P.R.B.</i>
23	UACC	Eugênio Teixeira	<i>Eugênio Teixeira</i>
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 003, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Regulamenta os condomínios de lotes urbanos.

Art. 1º Passam a ser autorizados os condomínios de lotes no perímetro urbano de Carazinho, observadas as disposições da presente Lei.

Parágrafo Único. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento de solo em que determinada gleba é dividida em um conjunto de lotes individuais perfeitamente identificados, em área cercada, podendo ou não ter áreas de uso comum, que se constituem em frações ideais para os proprietários dos lotes individuais.

Art. 2º Os condomínios de lotes podem ser constituídos em qualquer área urbana do Município e observarão os critérios de taxa de ocupação, índice de aproveitamento e usos da Zona do Plano Diretor em que estiverem localizados, limitados ao máximo ao que é admitido para a Zona Residencial 1 (ZR-1).

Art. 3º No projeto do condomínio de lotes devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I – Deve ser observado recuo frontal de 4,0 (quatro) metros no caso de lotes com mais de 200 m² (duzentos metros quadrados) que tenham limite com qualquer via pública

II - Deve ser respeitado o sistema viário já existente e futuro, admitindo-se ajustes, adequações e compensações somente com a concordância de moradores limítrofes e prévia autorização do Conselho Municipal do Plano Diretor mediante projeto técnico, que observará as diretrizes viárias do perímetro urbano.

III – Deve ter cerca externa em todo seu perímetro, podendo esta ser em tela, alvenaria ou outro recurso que assegure a incomunicabilidade com a via pública, podendo haver no máximo dois acessos à via pública, preferencialmente em lados diferentes, devendo os lotes terem acesso exclusivo pela via interna do condomínio e, portanto, sendo vedado o acesso direto à via pública.

IV – Um mesmo condomínio não poderá ocupar mais de uma quadra.

V – Os lotes individuais devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros.

VI – Deve ser destinado um mínimo de 10% (dez por cento) de área verde e 5% (cinco por cento) de área institucional para fins públicos, em área externa ao condomínio e com acesso a via pública, exceto nos casos em que a área a lotear for inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

VII – Deve ser destinada a área necessária a vias públicas no entorno do empreendimento, de modo a dar continuidade ao sistema viário do entorno.

VIII – O empreendimento deve contar com sistema viário interno suficiente para atender as necessidades dos condôminos, observando os padrões de vias locais do Plano Diretor do Município (Lei Municipal 4.365/1992), devendo prever, ainda, o sistema de estacionamento de veículos, se nas vias internas ou nos lotes individuais. A existência ou não e a largura de ciclovias, pistas de caminhada, passeios, áreas de circulação de vigilância, cinturão verde e outras, é livremente determinada pelo empreendedor, de acordo com as características de seu empreendimento.



§ 1º Nos condomínios em que os lotes individuais forem inferiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), é obrigatória a destinação, dentro do empreendimento, de uma área mínima de 5% (cinco por cento) de espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes, que pode ser fracionada, desde que não em espaços menores do que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º A obrigatoriedade de área institucional pode ser substituída: a) por destinação de outra área na distância máxima de até um quilômetro do empreendimento, devendo tal área ser previamente avaliada e aceita pelo Município, que considerará o valor comercial da área e sua localização adequada em relação ao entorno urbano; b) por investimento do empreendedor em outra área institucional existente num raio de até um quilômetro, em valor correspondente ao valor comercial da área já urbanizada, podendo tais investimentos recair em urbanização de praças, construção ou melhorias em escolas e creches, pavimentação urbana e outras necessidades do Poder Público.

§ 3º Até 50% da área verde poderá ser situada dentro do próprio empreendimento, podendo estar integrada com outras áreas de uso comum dos condôminos.

§ 4º Na Zona Especial Sudeste, a compensação de área verde poderá ser feita com preservação de Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme lei específica, podendo toda a área verde estar situada dentro do empreendimento.

§ 5º No cálculo para determinar o tamanho das áreas verde e institucional não são consideradas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis.

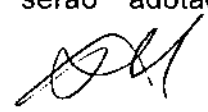
§ 6º Nos condomínios feitos fora do perímetro urbano já consolidado, a destinação de área verde e institucional pode ser feita por áreas de valor equivalente dentro do perímetro urbano consolidado, a critério da Administração e com prévia aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor, considerando-se o valor comercial dos lotes já urbanizados.

§ 7º Nos condomínios feitos fora do perímetro urbano já consolidado, caberão ao empreendedor, se inexistentes: a construção e pavimentação de via de acesso, inclusive o sistema de drenagem pluvial; a extensão de rede de energia elétrica e de iluminação pública; outras obras de infraestrutura requeridas pelo empreendimento.

§ 8º Poderão ser implantados condomínios contíguos desde que respeitado o sistema viário do Município.

Art. 4º O licenciamento de implantação de condomínio de lotes deve ser desenvolvido em etapas consecutivas:

I – **Licença prévia:** consiste numa consulta preliminar em que o empreendedor apresenta uma descrição sucinta da proposta, especificando localização, área global, comprovação de titularidade ou autorização do proprietário averbada no Registro de Imóveis para o fim específico e diretrizes gerais que serão adotadas no empreendimento.



II – Licença de instalação: será concedida mediante apresentação de projeto completo do empreendimento, contendo: a) Planta de situação e localização do empreendimento, com evidenciação de vias de entorno e, internamente, de áreas de preservação, bosques, fontes e outras características limitadoras; b) Planta do desmembramento proposto, evidenciando os lotes a serem produzidos, o sistema viário e as áreas de uso comum; c) Memorial descritivo, contendo, inclusive a caracterização de cada lote; d) Protocolo de encaminhamento do projeto de licenciamento ambiental; e) Protocolo de encaminhamento da proposta de convenção de condomínio junto ao Cartório do Registro de Imóveis; f) Certidão atualizada do Registro de Imóveis da área; g) Projetos básicos de engenharia referentes às obras de infraestrutura interna do empreendimento, compreendendo sistema viário, drenagem pluvial, rede elétrica e sistema de iluminação de uso comum, rede de abastecimento de água e sistema de tratamento de esgoto sanitário; h) identificação dos responsáveis técnicos e respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica para todas as atividades do projeto; i) Certidão Negativa de Débito de tributos municipais; j) comprovante de pagamento das taxas pertinentes. A licença prévia será emitida somente se forem observadas todas as normas pertinentes e quando aprovado o licenciamento ambiental.

III – Licença de operação: será concedida mediante comprovação de que: a) as obras de infraestrutura foram executadas; b) o Cartório de Registro de Imóveis emitiu documento declarando que a proposta de convenção de condomínio atende os preceitos aplicáveis e está apta a ser registrada após a devida liberação para tanto pelo Município.

§ 1º Quando os empreendimentos envolvendo condomínios de lotes contemplarem também edificações, o licenciamento dos projetos pode ocorrer em paralelo; no entanto, as licenças de construção de edificações somente serão liberadas após a licença de instalação do condomínio de lotes e a Carta de Habite-se somente será concedida após a licença de operação do condomínio.

§ 2º Os projetos devem ser apresentados em conformidade com as normas gerais exigíveis para projetos de construção e de parcelamento do solo previstas, respectivamente, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo.

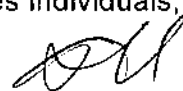
§ 3º No caso de empreendimento a ser feito por empresa incorporadora ou similar sobre área de terceiros, para fins de licença prévia e licença de instalação, será admitida a autorização de empreendimento averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º As licenças prévias e de instalação terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser renovadas em caso de não início de obras.

§ 5º Uma vez emitida a licença de instalação, o empreendedor terá o prazo máximo de dois anos para concluir a infraestrutura do empreendimento, estando sujeito a eventuais novas disposições em caso de não conclusão neste prazo.

Art. 5º A convenção do condomínio deve obrigatoriamente dispor sobre:

I – Taxa de ocupação e índice de aproveitamento nos lotes individuais;



II – Usos admitidos, limitados ao que é admitido para a respectiva zona do Plano Diretor;

III – Recuos frontais e laterais a serem observados, que independem da respectiva Zona do Plano Diretor, observado o disposto no § 2º do art. 2º.

IV – Obrigatoriedade ou não de o condômino submeter à aprovação prévia da Assembléia ou Diretoria do condomínio os projetos construtivos a serem edificadas, reformados ou ampliados em seu lote.

V – Outras disposições obrigatórias exigidas pelo Código Civil e por normas do registro imobiliário.

Parágrafo Único. A síntese das disposições dos incisos I a IV deverá ser averbada junto ao registro imobiliário de cada lote individual.

Art. 6º Além das disposições requeridas no Art. 5º, a convenção do condomínio também pode dispor sobre:

I – Tipos e limites de construções admitidas dentro do condomínio, inclusive estilo arquitetônico.

II – Normas gerais de convivência, de rateio de custos condominiais e outras que couberem.

III – Normas sobre exercício de atividades econômicas, ou sua proibição, dentro do condomínio.

Art. 7º Cabe ao empreendedor do condomínio de lotes:

I – Construir toda a infraestrutura de uso comum prevista em projeto;

II – Deixar perfeitamente demarcados com pontaletes de concreto os limites de cada lote;

III – Oferecer garantias reais ao Poder Público em valor suficiente para dar cobertura à infraestrutura ainda não construída, podendo esta garantia recair sobre lotes do próprio empreendimento, que ficarão gravados no Registro de Imóveis, ou, alternativamente, carta de fiança bancária de instituição com agência no Município.

Art. 8º Passarão à propriedade do Município ou às concessionárias de serviços públicos os seguintes bens:

I - As vias de circulação internas;

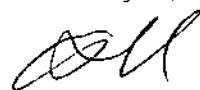
II - As áreas verdes internas que sejam necessárias para atingir o mínimo de área verde exigida;

III - As áreas destinadas para uso institucional;

IV - As redes de água, energia elétrica, esgoto cloacal e esgoto pluvial e eventuais estações.

§ 1º A critério do Poder Público Municipal e/ou das concessionárias dos respectivos serviços, as redes de água, energia elétrica, esgoto cloacal e esgoto pluvial deverão ser dimensionadas de forma a dar continuidade ou receber contribuições do entorno.

§ 2º O Poder Público Municipal e/ou as concessionárias dos serviços terão livre acesso às vias de circulação interna do condomínio para executar as necessárias ligações às obras a serem edificadas, leituras em medidores, fiscalização, manutenção



e execução de obras de eventual ampliação ou interligação a ruas lindeiras para dar continuidade às redes.

§ 3º As redes de água, energia elétrica, esgoto cloacal, esgoto pluvial e eventuais estações estarão isentas de qualquer contribuição condominial.

§ 4º As concessionárias de serviços públicos encarregar-se-ão da manutenção das respectivas redes.

Art. 9º Constituição propriedade do condomínio:

I – As áreas verdes adicionais eventualmente constituídas além do mínimo necessário;

II – As áreas de preservação permanente mantidas no condomínio;

III – Outras áreas de uso comum instituídas pelo condomínio.

Art. 10. Os serviços públicos básicos de manutenção de vias, limpeza pública, iluminação pública, podas da arborização em vias e similares serão de responsabilidade do Município.

Parágrafo Único. A critério dos condôminos, especialmente para reduzir o trânsito de veículos e pessoas na área interna do condomínio, parte ou totalidade dos serviços poderão ser executados de forma parcial ou total pelo condomínio, participando o Poder Público tão somente como apoiador complementar de tais serviços e sem que para tanto assista ao condomínio ou as condôminos direito a qualquer redução nas incidências de tributos ou taxas aplicáveis ao condomínio e aos lotes.

Art. 11. Será de inteira responsabilidade do Condomínio o desempenho dos seguintes serviços:

I – manutenção e conservação das áreas verdes internas e de preservação permanente;

II – manutenção e conservação das redes de iluminação que atendam áreas verdes internas e outras áreas de uso comum;

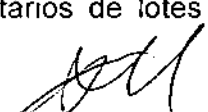
III – manutenção de outros serviços de interesse geral dos condôminos que estes julgarem necessários ou convenientes, como segurança, vigilância, monitoramento e similares.

Art. 12. O condomínio deverá garantir a ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais.

Art. 13. Para fins tributários, cada lote interno constituirá unidade autônoma.

Art. 14. É admitida a criação de condomínios de lotes mediante o fechamento de vias públicas já existentes se observadas as seguintes condições mínimas:

I – Haver a concordância expressa de todos os proprietários de lotes a serem abrangidos;



II – Envolver exclusivamente vias de trânsito local e sem prejuízo significativo à circulação viária já consolidada;

III – Estar toda a infraestrutura urbana concluída ou, se não estiver, haver o compromisso dos condôminos de concluí-la segundo os padrões exigidos pelo Município;

IV – Serem observadas e acatadas todas as demais disposições aplicáveis da presente Lei;

V – Ser apresentado projeto técnico de obras faltantes, podendo as partes já existentes serem supridas por laudo técnico, devendo tais peças serem assinados por profissional habilitado perante o CREA e com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

VI – Não englobar a área institucional e no máximo até 50% (cinquenta por cento) da área verde.

Parágrafo Único. As propostas de fechamento de lotes para constituição de condomínios nos termos deste artigo, uma vez documentadas conforme os incisos acima, serão objeto de projeto de lei ordinária, específica para cada projeto, que será submetido à apreciação legislativa.

Art. 15. O parágrafo Único do Art. 11 da Lei Municipal nº 4.365/1992 é renumerado para Parágrafo Primeiro (§ 1º).

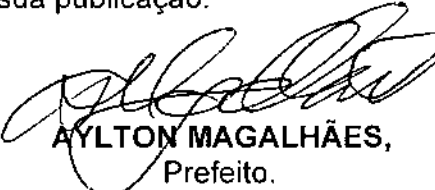
Art. 16. É incluído o Parágrafo Segundo (§ 2º) no art. 11 da Lei Municipal nº 4365/1992 com a seguinte redação:

Lei Municipal nº 4.365/1992:

Art. 11 -

§ 2º - As dimensões mínimas de lotes previstas nos artigos seguintes desta Lei podem ser reduzidas nos casos de empreendimentos para fins de habitação popular ou para a instituição de condomínios de lotes.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


AYLTON MAGALHÃES,
Prefeito.