

LEI DE CONDOMÍNIOS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 089/01, CONTIDO NO PROCESSO Nº CXXXII/01

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Institui o regramento para execução de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL e dá outras providências

Art. 1º - Fica instituído o regramento para execução de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS e de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS na área urbana da sede do Município e dos Distritos.

Art. 2º - Consideram-se CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS, também denominados de "Condomínios Deitados", para os efeitos desta Lei, aqueles destinados à construção de Unidades Habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que assarão a constituir Unidades Autônomas e excepcionalmente de fins comerciais ou de prestação de serviços, ao próprio condomínio.

Art. 3º - Consideram-se CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS as edificações destinadas a construção de Unidades Habitacionais formadas por blocos de apartamentos, para habitação unifamiliar, com mais de um bloco por terreno. § único: Será permitida a construção, numa mesma área de condomínio, das edificações previstas nos artigos anteriores.

Art. 4º - A instituição do condomínio por unidades autônomas, deverá ocorrer na forma prevista da Lei federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1º ao 8º, devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.

Art. 5º - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes segundo legislação específica, devendo as vias de circulação interna, ter meio-fio, saibro ou cascalho, ou ainda, serem pavimentadas, de acordo com o que for previsto no respectivo projeto e sua aprovação.

Art. 6º - A área de terreno que constituir o Condomínio, deverá ser toda fechada externamente, com cercas, alambrados ou por muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal. § único: Junto ao pórtico principal do condomínio no limite com o sistema viário deverá ser destinado espaço para a localização de mediadores, coletores de correspondência, coletores de lixo em separado e todos os demais equipamentos necessários de suporte condominial.

Art. 7º - A Municipalidade autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham alocados as distribuições previstas no artigo 5º.

Art. 8º - Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de áreas ou partes de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio, área ideal total; mais, das unidades autônomas de construção e de áreas construídas de propriedade condominial.

Art. 9º - As Unidades de Terreno (UT), de uso exclusivo ou privativo, que integrarem condomínio formado por gleba de terras que não tiver sido objeto de parcelamento anterior, não poderão ter área total e frente, mínimas, inferiores às previstas na legislação municipal, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do condomínio.

Art. 10º - A constituição do condomínio de que trata esta lei, e sua aprovação pela Municipalidade, com o respectivo registro no Ofício Imobiliários, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras.

Art. 11º - Na hipótese de as Unidades Habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas sejam objeto de custeio próprio por parte de cada um dos proprietários de Unidades de Terreno (UT), cada unidade habitacional será considerada uma Unidade Autônoma, por força e nos limites da Lei nº 4591/64 e da legislação municipal que disciplina as edificações, perante todos os Órgãos Públicos, desde a elaboração e aprovação do Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Expedição da Carta de Habite-se, execução, para aprovação junto à Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Companhia de Energia Elétrica, CRT, SAMAE e demais Órgãos Competentes, inclusive exigências fiscais, tais como, receita federal, Fazenda Estadual, INSS e outros que se tornarem necessários. §1º :Para efeitos do disposto neste artigo, os parâmetros de cada Edificação, em especial o índice de Multiplicação – IM, e demais incidências de que trata a Lei Complementar nº 27/96 e modificações, serão sempre considerados individualmente para cada Unidade de terreno(UT), inclusive o Espaço de Edificação – EE. §2º : As construções destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio, deverão ter projeto único, em nome de todos os condôminos.

Art. 12º - A aprovação da constituição de condomínios de que trata esta lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Anteprojeto, com Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei nº 4.591/64. §1º : A convenção de Condomínio definitiva deverá ser registrada no Ofício do Serviço Registral competente, juntamente com o arquivamento do Projeto definitivo, devidamente aprovado pela Municipalidade. §2º : Uma via da Convenção de Condomínio, após registrada, deverá ser arquivada na Prefeitura Municipal, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio.

Art. 13º - A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei, deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes: a) Não há limite de área total máxima, ou de testada para logradouro público, para a implantação de condomínios, devendo a Municipalidade analisar sua viabilidade, levando em consideração a rede viária já existente ou projetada; b) Fixação de área de terreno livre, de uso comum dos condôminos, nunca inferior a cinco por cento (5%) da área total; c) Vias internas compatíveis com o número de Unidades de Terreno (UT), com largura mínima de seis metros (6,00m), garantido o acesso veicular a todas as unidades habitacionais; d) Acesso direto à estrutura viária ou prevista, subordinando-se, quando necessária à sua criação, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano; e) Responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução da infra-estrutura básica no interior do mesmo; f) Anteprojeto, bem como o Projeto definitivo e Memorial Descritivo, juntamente com a Convenção de Condomínio, aprovados pelo Poder Executivo e registrados no Ofício do Serviço Registral competente.

Art. 14º - Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado dez por cento (10%) do total da gleba para uso público, em local a ser previamente definido de comum acordo com o Município.

Art. 15º- A localização de condomínios deverá obedecer o zoneamento previsto na legislação municipal vigente

Art.16º - A área proposta para execução de condomínio deverá obedecer a estrutura viária prevista na legislação vigente.

Art. 17º - No que for omissa a presente lei, aplicar-se-ão as disposições das leis vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo Urbano, do Plano Físico Urbano (PFU) e do Código de Obras do Município.

Art. 18º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.