



LEI Nº 1.707
DE 15 DE AGOSTO DE 2016.

“Institui o Condomínio Horizontal de lotes no Município de Dumont e dá outras providencias”.

ADELINO DA SILVA CARNEIRO, Prefeito do Município de Dumont, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Dumont, Estado de São Paulo, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte;

LEI:

Artigo 1º. Fica instituído o condomínio horizontal de lotes no município de Dumont, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se índices urbanísticos e critérios previstos no Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. Será admitida a implantação de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do município de Dumont.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 2º. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, na Lei Federal n. 4591/64, no Decreto-lei 271/67, nas demais legislações pertinentes e posteriores, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

Parágrafo único. No interior dos condomínios poderão ser implantados lotes comerciais e de serviços, desde que não supere o índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

Artigo 3º. Para efeito da aplicação desta lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.



DAS DIRETRIZES

Artigo 4º. O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I- Os lotes terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II- Nas vias internas dos condomínios particulares de acessos de veículos e pedestres será preservado, devendo possuir perfil de no mínimo 12,00 (2,00 x 8,00 x 2,00) calçada – rolamento – calçada;
- III- Os lotes deverão ter testada mínima de 10,0m (dez metros);
- IV- Todos os lotes deverão ter frente para vias de circulação;
- V- Todos os lotes deverão ter ao menos uma vaga para estacionamento;
- VI- Deverá possuir área de estacionamento para visitantes na proporção de uma vaga para cada cinco unidades autônomas;
- VII- Os muros divisórios entre lotes poderão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- VIII- O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, 2,00m (dois metros);
- IX- A taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e a volumetria aplicável aos lotes residenciais serão estabelecidas no plano diretor em sua revisão;
- X- o limite de lotes por condomínio será de no mínimo oito e no máximo duzentos lotes;
- XI – Área de lazer de 20% do total da área, sendo 5% aproveitados para coeficiente de permeabilidade.
- XII – Sistema viário de 20% do total da área.
- XIII – As calçadas no entorno do empreendimento (extra muro) deverão ser executadas pelo empreendedor e terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Em condomínios fechados o desmembramento será permitido unicamente para unificação de lotes lindeiros, não sendo permitido o fracionamento de unidades autônomas.

Artigo 5º. Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00m (três metros) na via principal e 2,20m (dois metros e vinte centímetros) nas vias secundárias e área lindeiras.

Parágrafo primeiro. Quando os muros, cercas ou elementos vazados estiverem confrontando com a via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% da área a ser resguardada e manter distância mínima de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.





Parágrafo segundo. Na via principal deverá ser adotada medida de redução de impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando unidades arbóreas características da região.

DO ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA E TRAÇADO BÁSICO.

Artigo 6º. Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao município a expedição de certidão de diretrizes e viabilidade urbanística e traçado básico do empreendimento, acompanhada dos seguintes documentos:

- I- Título de propriedade do imóvel, mediante certidão expedida pelo serviço registral de imóvel competente para tanto;
- II- Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes e suas características principais, em especial a indicação dos usos a que se destina e o número de lotes previstos;
- III- Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;
- IV- Planta do imóvel com determinação exata de:

- a) Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) Árvores existentes, vegetação e áreas de preservação;
- c) Benfeitorias existentes;
- d) Identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências em um raio de 500 m (quinhentos metros) partindo dos vértices do imóvel;
- e) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências;
- f) Arruamentos adjacentes ou próximos, com locação dos eixos, largura e rumos das vias de circulação;
- g) Cálculo da área total da gleba;
- h) Identificação da área no perímetro urbano;

Parágrafo primeiro. Obedecidas as formalidades legais o Município fornecerá certidão de viabilidade urbanística informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

Parágrafo segundo. A certidão de que trata o artigo 6º da presente lei deverá ser expedida no prazo máximo de sessenta dias do recebimento do protocolo e terá vigência de 360 (trezentos e sessenta) dias.



Parágrafo terceiro. Decorrido o prazo de trezentos e sessenta dias sem a promoção de pedido de aprovação do projeto, configurar-se-á a caducidade da certidão de viabilidade.

Parágrafo quarto. A emissão de certidão de viabilidade urbanística não implicará na garantia de aprovação do projeto final pelo Município de Dumont.

APROVAÇÃO DO PROJETO

Artigo 7º. Após a expedição da certidão de viabilidade urbanística o interessado solicitará a aprovação do projeto final do condomínio horizontal de lotes ao Município de Dumont, anexando os seguintes documentos:

I- Documentação:

- a) Requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) De identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- c) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, exarada pelo serviço registral de imóveis, com no máximo trinta dias de expedição, com negativa de quaisquer ônus, penhora ou hipoteca;
- d) Certidão negativa de impostos municipais;
- e) Certidão negativa de impostos estaduais;
- f) Certidão Negativa de impostos federais;
- g) Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas;
- h) Modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- i) Anotação de Responsabilidade Técnica de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculos, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal;
- j) Comprovante de pagamento de taxas municipais;

II- Projeto geométrico apresentado em cinco vias em cópias impressas e uma em meio digital, em CD ou Pen-drive, contendo plantas georreferenciadas, de pelo menos:

- a) Definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação de hierarquia de vias;
- b) Indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;



- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Definição das áreas não edificáveis, das áreas de preservação permanentes e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das respectivas dimensões área e localização;
- e) Indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

III- Memorial descritivo contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal e lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

IV- Projetos complementares em cinco vias impressas e uma digital, CD ou Pen-drive de:

- a) Projeto completo de sistema de abastecimento e distribuição de água e interligação ao sistema existente;
- b) Projeto completo de sistema de coleta de esgotos domésticos e interligação ao sistema existente e disposição final;
- c) Projeto completo do sistema viário;
- d) Projeto completo aprovado pela concessionária de energia elétrica;
- e) Projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- f) Projeto completo das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- g) Projeto completo de arborização de todo empreendimento;
- h) Projeto completo de escoamento de águas pluviais;
- i) Projeto completo de acessibilidade de todo empreendimento;
- j) Projeto de alocação de caçambas fixas para coletar lixos e entulhos;
- k) Licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Parágrafo único. Ficarão garantidos por caução, 80% dos lotes a escolha do Município, até das obras de infraestrutura exigidas, podendo ser liberadas gradativamente à sua execução, à critério da administração.

Artigo 8º. Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou obras necessárias de infraestrutura do município.



Artigo 9º. Após a expedição do alvará de aprovação e licença de execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos praticados de sua aprovação.

Artigo 10. É proibida a cessão, venda, locação ou qualquer instrumento semelhante por parte dos proprietários de qualquer unidade autônoma do condomínio de lotes antes do registro no cartório da circunscrição imobiliária competente, bem como de qualquer unidade caucionada.

Parágrafo único. Verificada a ação constante do caput do artigo 10 desta lei, sem prejuízo das sanções criminais atinentes, será aplicada uma multa de R\$ 5.000,00 por unidade transacionada irregularmente que reverterá aos cofres municipais.

DA CERTIDÃO DE VISTORIA FINAL

Artigo 11. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado, devidamente atestada pelo setor de obras da Prefeitura Municipal de Dumont, realizar-se-á vistoria com o fim de emitir-se-á a certidão de vistoria final, que consiste na confirmação da realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e seus equipamentos urbanos.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 12. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual e 20% da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Artigo 13. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei com mais de 50 lotes deverão destinar como medida compensatória, extra-muros, área destinada a construção de praça, unidade básica de saúde, centro comunitário ou outra obra de interesse público com no mínimo 5% (cinco por cento) do total da obra a ser empreendida, área está dentro do perímetro urbano do Município de Dumont.

Artigo 14. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de área.



Artigo 15. Serão áreas e edificação de uso privativo e de manutenção preventiva do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo primeiro. O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos é de inteira responsabilidade dos mesmos.

Parágrafo segundo. A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Artigo 16. Todas as obras coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Código de Obras e legislação vigente.

Artigo 17. Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob responsabilidade exclusiva dos mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem na área condominial.

Artigo 18. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada a assinatura de termo de compromisso e ajustamento de conduta pelo qual o interessado se obrigará:

- a) A executar a suas expensas no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes no projeto aprovado, com no máximo dois anos, prorrogáveis por mais um ano desde de que plenamente justificado;
- b) A executar e colocar os marcos de alinhamentos e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo município;
- c) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da prefeitura durante a execução das obras;

Artigo 19. A responsabilidade civil pelos serviços prestados de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresa que as construírem.

Parágrafo único. O Município de Dumont não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.





Prefeitura Municipal de Dumont

Praça Josefina Negri, nº 21 – Dumont – Fone: (0xx16) 3944-9100 – Estado de São Paulo.

Artigo 20. Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência do Departamento de Obras e Departamento Jurídico da Prefeitura de Dumont, podendo por estes requerer auxílio de outros departamentos para informações complementares.

Artigo 21. O executivo municipal poderá regulamentar esta lei, no que couber, por decreto, para sua fiel execução.

Artigo 22. O imposto predial e territorial urbano será lançado sobre o total da área empreendida.

Artigo 23. Todas as despesas decorrentes da execução da presente lei correrão a conta de dotação orçamentária consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

Artigo 24. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Dumont
Aos 15 de agosto de 2016**

**Adelino da Silva Carneiro
Prefeito Municipal**

Registrada em livro próprio e publicada por afixação, no local de costume, na sede da Prefeitura de Municipal, na mesma data, nos termos do artigo 92, da Lei Orgânica do Município de Dumont.

**Luciene J. Freiria
Chefe de Seção**