LEI Nº 2230, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008.

Dispõe sobre as normas para execução e aprovação de Projeto de "Condomínios Horizontais Fechados" e dá outras providências.

O Povo do Município de Carmo do Cajuru, por seus representantes legais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal Fechado, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 2º - Para os fins desta lei, considera-se "Condomínio Horizontal Fechado" o parcelamento ou a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, constituído sob forma de pessoa jurídica, devendo a gleba ser fechada no todo do seu perímetro, de modo a permitir o controle de acesso à parte fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços urbanos realizados nessa área.

§ 1º - A Gleba deverá ser fechada, obrigatoriamente na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade e proteção.

§ 2º - As edificações deverão ser associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do condomínio.

§ 3º - Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponda à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§ 4 º - Considera-se área de uso comum, aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

§ 5º - O Condomínio Fechado é de uso exclusivamente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial familiar em cada propriedade individualizada.

Art. 3º - A área ou gleba a que se refere o caput do art. 2º, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

I – possuir área igual ou inferior a 250.000 m^2 duzentos e cinqüenta mil metros quadrados);

II – não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

III – não estar situado em locais previstos como especiais;

IV – respeitar as condições urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, dentro das diretrizes estabelecidas dentro do Plano Diretor;

V – o Projeto deverá ser aprovado pela Prefeitura.

§ 1º - A gleba que possuir área superior a 250.000 m^2 (duzentos e cinqüenta mil metros quadrados) e que apresentar características de confinamento por obstáculos físicos, poderá ser objeto de implantação do Condomínio Horizontal Fechado, desde que tenha anuência conjunta da Comissão de Uso a Ocupação do Solo e da Fundação Municipal do Meio Ambiente.

§ 2º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de condomínio.

§ 3º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

§ 4º - Em novos condomínios os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuo de 3 (três) metros. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelo Condomínio.

§ 5º - Em caso de indeferimento do pedido as Secretarias e órgãos de meio ambiente deverão apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 4º - A área das unidades territoriais privativas, será de no mínimo 420 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 14 m (quatorze metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o sub-fracionamento das mesmas.

Art. 5.º - A declividade máxima das vias de circulação interna, será de 25% (vinte cinco por cento).

Parágrafo único - A largura mínima das vias de circulação interna será de 7,00 m (sete metros) e máxima de 18,00 m (dezoito metros).

Art. 6º - As áreas de lazer e vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do condomínio aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal 6766/79 e das demais exigências das legislações Estaduais e Municipais.

Art. 7º - A permissão de uso das áreas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a

administração das mesmas ao Condomínio, constituído sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 8º - Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao condomínio Horizontal Fechado, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III – construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual, através do sistema de fossa séptica, quando não houver rede de esgoto próxima à área condominial, de acordo com as normas técnicas da ABNT para o correto funcionamento deste sistema;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente;

§ 1º - Quando o Condomínio Horizontal Fechado possuir 90% (noventa por cento) ou mais das unidades territoriais privativas com área igual ou superior a 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), fica o proprietário dispensado da execução do revestimento final do pavimento das vias, hipótese em que deverá executar a compactação e tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

§ 2º - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, dentro do prazo máximo e improrrogável de 03 (três) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pela Prefeitura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo de 1(um) ano.

§ 3º - A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 4º - Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Art. 9º - No ato da aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Horizontal Fechado terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZR-3 (Zona Residencial Três), definindo-se, ainda, a área verde ou de preservação permanente como ZE 2 (Zona Especial Dois), e área institucional ZE 3 (Zona Especial Três), ouvindo-se sempre os órgãos competentes.

Art. 10 - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado, será de inteira responsabilidade do Condomínio, a obrigação de desempenhar:

I – O serviço de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II – A manutenção e conservação das vias de circulação do pavimento e da sinalização de trânsito;

III – A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado, em local definido e recipiente adequado, na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV – Limpeza das vias públicas;

V – Prevenção de sinistros;

VI – Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pelo SAAE, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

VIII - manutenção e operação da estação de tratamento de esgoto, se for o caso.

IX – Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

X – Outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º - O Condomínio poderá a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos, ou entidades privadas.

§ 2º - A responsabilidade descritos nos incisos deste artigo se limita a área do Condomínio e não o isenta das respectivas taxas de manutenção municipal, ou de concessionárias.

Art. 11 – As áreas de lazer, que deverão corresponder a, no mínimo 15% (quinze por cento) total do condomínio, deverão obedecer às seguintes disposições:

I – mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba total serão destinados a área institucional;

II – mínimo de 10% (dez por cento) da gleba total serão destinados a área verde ou de preservação permanente.

Parágrafo único - A área destinada a fins institucionais, sobre a qual não incidirá permissão de uso, será definida por ocasião do projeto do condomínio, e deverá estar situada externamente, podendo ser contígua ou não, ao condomínio, cuja localização será previamente aprovada pela Prefeitura.

Art. 12 – As áreas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do condomínio, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único – A permissão de uso referida no artigo 6º desta lei será outorgada ao Condomínio, independentemente de licitação.

Art. 13 – Fica a Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 6º desta lei, nos seguintes termos:

I – A permissão de uso e a aprovação do condomínio serão formalizados por Decreto do Poder Executivo.

II – A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Condomínio do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 2º - Igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru.

Art. 14 – Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru seccionarem a gleba objeto de projeto de Condomínio Horizontal Fechado, deverão estar essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 15 – Caberá à Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 16 – Quando o condomínio se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru assumi-los-à, determinando o seguinte:

I – Perda do caráter de “Condomínio Horizontal Fechado”;

II – Pagamento de multa correspondente à 100% (cem por cento) do imposto imobiliário devido no último exercício, aplicável à cada proprietário de lote pertencente ao “Condomínio Horizontal Fechado”.

Parágrafo único – Quando a Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, os serão pela Prefeitura, cabendo ao Condomínio o ressarcimento de seus custos.

Art. 17 – As despesas do fechamento do Condomínio, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Condomínio.

Art. 18 – Após a publicação do Decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao Condomínio, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objetos de regulamentação própria da entidade representada pelo Condomínio, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Art. 19 – Quando da descaracterização de "Condomínio Horizontal Fechado" com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada da cerca de fechamento e pelos encargos decorrentes será do condomínio.

Parágrafo único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá ao Condomínio qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 20 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em Condomínios já existentes, desde que:

I – Haja a anuência de 50 % (cinqüenta por cento) mais 01 (um) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;

II – o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser ojeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos púbicos de educação, cultura, esporte, lazer e similares.

Art. 21 – As penalidades previstas no inciso II do artigo 16 da presente lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente de:

I – data da lavratura;

II – nome e localização de Condomínio;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV – dispositivo legal infringido;

V – penalidade aplicável;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único – Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no diário oficial do município.

Art. 22 – O Condomínio, outorgado nos termos dessa lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do Condomínio Horizontal Fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

I – Denominação do Condomínio;

II – Permissão de uso regulamentada pelo Decreto (número e data) nos termos da lei Municipal (número e ano) outorgada à (razão social do Condomínio, número do CNPJ e/ou Inscrição Municipal);

Art. 23 – Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade à ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 24 – A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de Condomínio Horizontal Fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 25 – Os Condomínios Horizontais Fechados, aprovados em que já existam edificações quando da publicação desta lei estarão dispensados do cumprimento do disposto nos artigos 2º ao 8º desta Lei.

Art. 26 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Carmo do Cajuru, 17 de setembro de 2008.

Geraldo César da Silva
Prefeito Municipal