

...: Imprimir ...



Câmara Municipal de Campo Bom

Estado do Rio Grande do Sul

LEI MUNICIPAL N° 1.604, DE 09/09/1994

Dispõe sobre a implantação de Condomínios por Unidades Autônomas para fins residenciais e dá outras providências.

DEOCLECIO SCHUETZ, Prefeito Municipal de Campo Bom, no uso de suas atribuições legais e tendo a Câmara Municipal de Vereadores aprovado, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A instituição de Condomínios por Unidades Autônomas na forma da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e alterações subsequentes, destinados a fins residenciais, além das disposições legais pertinentes, deverá obedecer ao disposto nesta Lei e somente será admitida nas zonas previstas de acordo com o que estabelece o Plano Diretor.

Art. 2º Quando a gleba ou lotes sobre os quais se pretenda a instituição de Condomínio por Unidades Autônomas para fins residenciais, não forem servidos pelas redes e equipamentos públicos, a extensão de tais serviços será de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º São as seguintes as redes e equipamentos públicos a que se refere este artigo: Redes de Distribuição de Água, de Esgoto Pluvial e Cloacal, de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

§ 2º A extensão das redes de que trata este artigo será executada de acordo com a orientação dos órgãos competentes, e fiscalizada pelo Município.

Art. 3º O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente a execução das obras de urbanização e da extensão das redes, quando necessárias, condicionando o fornecimento do certificado de "habite-se" a conclusão das obras condominiais.

CAPÍTULO II - DA DOCUMENTAÇÃO E TRAMITAÇÃO

Seção I - Diretrizes

Art. 4º Para a realização de Condomínios deverão ser requeridas, previamente, a Secretaria Municipal de Planejamento as diretrizes municipais e metropolitanas para urbanização da gleba.

§ 1º As diretrizes metropolitanas para urbanização da gleba poderão ser obtidas pelo interessado diretamente, ou através do Município.

§ 2º O requerimento indicando a qualificação completa e o domicílio do interessado deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Cópia da matrícula do imóvel no Ofício Imobiliário;
- II - Cópia do mapa básico municipal, escala 1:10000, em duas vias, contendo pelo menos:
 - a) localização da gleba indicando suas divisas;
 - b) identificação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas, construções e redes de infra-estrutura existentes no interior da gleba;
 - c) indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro da gleba, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área onde será implantado o condomínio;
 - d) indicação da linha de drenagem natural da zona onde se situa a gleba.

Seção II - Anteprojeto

Art. 5º O anteprojeto de Condomínio deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado a Secretaria Municipal de Planejamento acompanhado dos seguintes documentos, em 2 (duas) vias:

- I - Planta de situação na escala 1:10.000;
- II - Planta de localização na escala 1:5.000;
- III - Declaração da CEEE de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- IV - Declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local;
- V - Anteprojeto Urbanístico contendo:
 - a) subdivisão interna do condomínio com as respectivas dimensões e numeração das unidades autônomas;
 - b) sistema interno das vias com respectivo gabarito;
 - c) planilha das unidades autônomas, das áreas de uso comum e das vias condominiais, com as respectivas

dimensões, áreas e percentuais;

VI - Planta planialtimétrica na escala 1:1.000, curvas de nível de metro em metro, vinculada ao sistema cartográfico metropolitano e amarrada à rede de referência cadastral, contendo:

a) localização das vias públicas limítrofes, com sua denominação oficial;

b) delimitação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas, construções e rede de infraestrutura existentes no interior da gleba.

VII - Perfis longitudinais das vias internas projetadas na escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100;

VIII - Gabarito das vias internas de comunicação;

IX - Projeto de terraplanagem na escala 1:1000, quando solicitado;

X - Laudo geológico do terreno, com avaliação de sua capacidade de suporte e testes de permeabilidade, quando necessário;

XI - Projetos arquitetônicos das construções privativas e de uso comum;

XII - Memorial descritivo contendo:

a) qualificação completa e endereço do proprietário e do profissional responsável técnico pelos trabalhos, com as respectivas assinaturas;

b) descrição sucinta do condomínio com suas características, denominação, destinação e área;

c) condições urbanísticas do condomínio e limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes fixadas e das disposições aplicáveis do Plano Diretor do Município;

d) limites e confrontações;

e) arruamento interno e pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados;

f) descrição das unidades autônomas e áreas de uso comum;

g) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do condomínio, quando for o caso;

h) quadro de áreas indicando os percentuais adotados.

Art. 6º Apresentada toda a documentação será devolvida ao requerente, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, uma via do anteprojeto indicando os impedimentos que intervenham sobre a gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito um novo anteprojeto ou o projeto definitivo.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findo os quais, se o atendimento destas exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Seção III - Projeto

Art. 7º Após a aprovação do anteprojeto, o interessado deverá apresentar o projeto e a respectiva ART, com os seguintes documentos:

I - Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais;

II - Aprovação e anuência da Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM), do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), do órgão metropolitano e do V Comando Aéreo Regional, conforme legislação específica;

III - Projeto urbanístico definitivo e respectivo memorial descritivo;

IV - Projetos arquitetônicos das construções privativas e de uso comum e projetos complementares completos;

V - Elevações do conjunto na mesma escala do projeto urbanístico, tomadas das vias públicas e das divisas que limitam o Condomínio;

VI - Projeto completo da rede de iluminação pública e condominial com os respectivos memoriais e orçamentos aprovados pela CEEE;

VII - Projeto da rede de distribuição d'água de acordo com as normas adotadas pela CORSAN, aprovado pela mesma, localizando os hidrantes e outros condicionantes, com aprovação do Corpo de Bombeiros e com respectivo orçamento;

VIII - Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas e orçamento, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

IX - Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos aprovados pela CORSAN, quando necessário;

X - Projeto de pavimentação das vias condominiais, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos;

XI - Cronograma físico-financeiro de execução das obras.

§ 1º Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à prévia aprovação do município.

§ 2º Os documentos exigidos nos incisos III à XI do "caput", deverão ser apresentados em três vias, exigindo-se tão somente uma via original quanto aos reivindicados nos incisos I e II.

Seção IV - Aprovação do Projeto e Execução das Obras

Art. 8º A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de condomínio ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de execução das obras de infra-estrutura de utilização comum.

Art. 9º Mediante Termo de Compromisso, o proprietário será obrigado:

I - A executar, às suas expensas e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo máximo de 2

(dois) anos, todas as obras consistentes em infra-estrutura de utilização comum;

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

Art. 10. A execução das obras a que se refere o artigo 8º deverá ser objeto de prestação de garantia segundo uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária, ou seguro garantia.

§ 1º No caso de hipoteca a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infra-estrutura, mas nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do número total de unidades autônomas, em localização a escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente 100% (cem por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas, aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 2º No instrumento da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do empreendedor, o prazo de sua execução e a identificação das áreas dadas em garantia, em caso de hipoteca.

Art. 11. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada, com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 12. Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso, prestação de garantia, averbação e registro no Cartório de Registro de imóveis, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto aprovado, devidamente autenticada pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infra-estrutura do condomínio terá validade de 6 (seis) meses. Vencido esse prazo, sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 13. O registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, antes do início da comercialização das unidades autônomas, sob pena de caducidade de aprovação na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 14. Decorrido o prazo estabelecido no Termo de Compromisso para execução das obras do condomínio e tendo havido paralização ou inexecução das mesmas, o empreendedor será notificado para regularizá-las, ocorrendo caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de incidência de multa prevista no [artigo 20](#), inciso I desta Lei, e imposição das demais penalidades cabíveis, inclusive reivindicação judicial do cumprimento das obrigações devidas.

Art. 15. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao condomínio, o Município, a requerimento do empreendedor e após vistoria de seu órgão competente, o exonerará da garantia prestada.

Parágrafo único. Poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que a mesma não reste desfigurada, e não resulte qualquer prejuízo para o Município.

Art. 16. O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nas unidades autônomas, após haverem sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana.

Art. 17. Concluídas as obras o requerente solicitará vistoria final no condomínio.

Parágrafo único. O Município realizará a vistoria final e, verificando que as obras estão de acordo com os projetos aprovados, fornecerá Certidão de Vistoria Final.

Art. 18. O pedido de alteração ou cancelamento do projeto de Condomínio já aprovado, formalizar-se-á mediante petição detalhada e conjunta do empreendedor e dos adquirentes das unidades autônomas.

Parágrafo único. O Município poderá negar o cancelamento ou a alteração pretendida, se houver obras inacabadas, ou resultar inconveniência para o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Art. 19. A instituição de Condomínio deverá atender aos seguintes requisitos:

I - Testada máxima de 200,00m (duzentos metros), correspondente ao comprimento máximo da quadra, de acordo com a legislação vigente;

II - Testada mínima conforme zoneamento de acordo com o que estabelece o Plano Diretor Municipal;

III - Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 3,00ha (três hectares) de área e testada para logradouro público não superior a 200,00m (duzentos metros);

IV - Nos condomínios por unidades auto serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo Município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

V - Áreas verdes, de recreação e de uso comum do condomínio, entregues urbanizadas e equipadas de forma a permitir a sua utilização para estas finalidades;

VI - Cota Ideal Mínima para cada unidade condominial, bem como a área da unidade autônoma, de no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

VII - Prédios de utilização exclusiva dotados de acesso à via pública diretamente ou por via comum do condomínio, adequada ao trânsito de veículos e de pedestres;

VIII - Previsão de local para estacionamento privativo de veículos, na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;

IX - Previsão de caixa para correspondência para cada unidade habitacional, junto ao acesso principal, ou junto a própria unidade autônoma, quando esta tiver o acesso direto à via pública;

X - Previsão de "container" para o lixo, em local de fácil acesso para recolhimento, conforme diretrizes municipais pertinentes;

XI - Rede de distribuição de linha telefônica com espera para cada unidade habitacional unifamiliar;

XII - Instalação preventiva contra incêndio, fixa e móvel, na forma da legislação específica, garantido o acesso para veículos de bombeiros;

XIII - As edificações deverão obedecer recuo frontal com a profundidade mínima de 4,00m (quatro metros), a partir do alinhamento das vias internas, sendo que o recuo para as vias públicas deve respeitar o determinado na legislação municipal específica.

XIV - O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais devesse obedecer, para as vias locais, largura mínima de 7,00m (sete metros) para o leito e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o passeio, de ambos os lados.

§ 1º Quando a gleba de que trata o inciso IV deste artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e em consequência não tiver sido computada doação de área pública, deverão ser destinados 10% (dez por cento) do total da mesma para uso público, institucional ou verde, a critério do Município, ficando isenta desta exigência quando resultar lote de área inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

§ 2º A Instituição de Condomínio por Unidades Autônomas em áreas de interesse ambiental, deverá atender ainda à legislação vigente sobre preservação ambiental e as diretrizes específicas previstas no Plano Diretor e pelos Órgãos Ambientais envolvidos.

§ 3º O Município poderá excepcionar do disposto no inciso III, em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar adequada a implantação de condomínios ou área exceda as dimensões máximas de testada.

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 20. Constituem infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente ao de 50 (cinquenta) vezes a Unidade Padrão Municipal (UPM).

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa, o valor correspondente ao de 50 (cinquenta) vezes a Unidade Padrão Municipal (UPM).

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água; alterar ou modificar o relevo; e, promover modificações nos escoamentos, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente ao de 100 (cem) vezes a Unidade Padrão Municipal (UPM).

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: Valor correspondente ao de 50 (cinquenta) vezes a Unidade Padrão Municipal (UPM) por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa.

§ 1º As penas previstas nos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º Na incidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 21. A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo único. O pagamento de multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 22. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, notificará o proprietário e o responsável técnico para a devida correção, sem prejuízo das penas previstas no artigo 20. Ainda ocorrendo desatendimento, embargará as obras ou trabalhos.

§ 1º Descumprido o embargo de que trata o "caput", a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir suas determinações.

§ 2º O interessado poderá recorrer da imposição de embargo ou multa, sem efeito suspensivo, em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, juntado o comprovante de recolhimento da multa e suspensão das atividades.

Art. 23. Durante a execução das obras, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o respectivo Alvará de Licença.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 24. Esta Lei somente será modificada pelo voto da maioria absoluta dos vereadores.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26. Excluem-se do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas constituídos por 2 (dois) ou 3 (três) prédios de habitação unifamiliar em um único lote.

Art. 27. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, 09 de setembro de 1994.

*Deoclecio Schuetz,
PREFEITO MUNICIPAL.*

Registre-se e Publique-se

*MARLI MARTINS,
Secretária de Administração.*