

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 4.201, DE 26 DE MARÇO DE 2019

Estabelece normas para regulação e implantação de condomínio de lotes no Município de Timóteo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

Art. 1º. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do solo em frações de terreno proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro.

Art. 2º. A aprovação de condomínio de lotes está sujeita à emissão de diretrizes básicas municipais e metropolitanas, para finalidade de parcelamento do solo mediante condomínio de lotes, sendo que as diretrizes municipais terão validade de quatro (04) anos.

§ 1º. A emissão de diretrizes não se sobrepõe à lei ou norma que eventualmente seja alterada no curso do processo, gerando ato jurídico perfeito apenas o devido registro da planta de condomínio de lotes aprovada no registro de imóveis competente.

§ 2º. A emissão de diretrizes, assim como a aprovação da referida planta dar-se-á apenas após avaliação de comissão multidisciplinar e multisectorial, coordenada pelo órgão de licenciamento e expansão urbana, a qual deverá emitir parecer de suas manifestações, no prazo de sessenta (60) dias úteis, prorrogável por igual período.

Art. 3º. O sistema viário interno do condomínio de lotes deverá harmonizar-se com o sistema viário público existente no entorno, mantendo a continuidade das vias lindeiras.

Art. 4º. A área mínima do condomínio de lotes não poderá ser inferior a um (01) hectare, quando de formação originária de área não loteada ou urbanizada, e obedecerá às considerações urbanísticas, viárias, ambientais e de impacto que possam ter sobre a estrutura urbana, observando a legislação, em especial a ambiental em vigor, assim como os critérios e índices urbanísticos previstos na presente Lei e demais legislação urbanística local.

Parágrafo Único. Os lotes, unidades autônomas, não poderão ser inferiores a duzentos metros quadrados, com testada mínima de dez metros.

Art. 5º. Quando de formação derivada de loteamento preexistente, o condomínio deverá conter no mínimo dez lotes com tamanho mínimo de duzentos metros quadrados.

Parágrafo Único. A implantação de condomínio de lotes derivado de loteamento preexistente dependerá de aprovação da Comissão Multidisciplinar de Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto.

Art. 6º. Os condomínios de lote terão fins residenciais, permitida a destinação de lotes para fins comerciais apenas àqueles de baixo impacto, assim definidos em normas específicas, os quais deverão ser informados no ato de constituição do condomínio.

Art. 7º. Da gleba a ser parcelada para objeto de condomínio de lotes será destinada à área pública o montante de cinco por cento.

§ 1º. A área pública prevista no *caput* deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, não podendo ser localizada em:

- I - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - faixas de APP.

§ 2º. Poderão ser oferecidos terrenos em local não contíguo ou mesmo distante do condomínio, havendo interesse do Município, desde que seja mantida a equivalência monetária entre os mesmos, garantida através de Laudo de Avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Timóteo e seja assegurado o posterior registro em nome do Município concomitante ao registro do próprio condomínio, às expensas do proprietário ou empreendedor.

§ 3º. As demais áreas de uso comum não serão inferiores a 25% do total do empreendimento.

§ 4º. Quando não forem tecnicamente passíveis de terraplenagem, os terrenos naturais com declividade superior a 45% deverão ser caracterizados como de preservação permanente e poderão integrar as áreas verdes, observando-se a legislação ambiental em vigor.

§ 5º. Não se aplica o disposto no *caput* e parágrafos anteriores quando se tratar de formação de condomínio derivado de loteamento preexistente, conforme art. 5º.

Art. 8º. O acesso principal às vias internas do condomínio poderá ser dotado de portaria e portão com o objetivo de monitorar e autorizar ou não a entrada e saída de pessoas.

Parágrafo Único. Deverá ser permitido em qualquer horário e sem embaraços o acesso ao condomínio por servidores públicos em atividade, como

agentes de endemias, policiais, fiscais e outros, desde que devidamente identificados, dispensada qualquer tipo de autorização.

Art. 9º. Todas as obras e serviços de infraestrutura serão executadas em até dois anos, prorrogável por até igual período, mediante parecer da comissão multidisciplinar, pelo empreendedor ou proprietário a contar do registro do condomínio em cartório, sendo estas, no mínimo:

- I - rede de distribuição de energia elétrica;
- II – iluminação;
- III - sistema de drenagem pluvial;
- IV - abastecimento de água;
- V - coleta, disposição ou tratamento de esgoto sanitário;
- VI - pavimentação, necessariamente com calçamento permeável;
- VII - demarcação de quadras e lotes.

§ 1º. As obras e serviços serão especificados no decreto municipal de aprovação pelo Poder Executivo onde deverá constar também a relação de terrenos caucionados proporcionais financeiramente ao custo total das obras.

§ 2º. A manutenção das estruturas, infraestruturas, serviços e equipamentos listados nas alíneas deste artigo serão de responsabilidade do condomínio.

§ 3º. A implantação de infraestrutura, considerando a abertura de caixa de rua, pavimentação, distribuição de energia, iluminação pública e ligação do sistema de abastecimento e esgotamento ao sistema público, quando for o caso, das vias de ligação entre a área urbanizada mais próxima e o condomínio, será de responsabilidade do proprietário ou empreendedor e deverá estar incluída no caucionamento do decreto de aprovação.

Art. 10. As edificações de uso comum pelos condôminos, áreas verdes, reservas legais, praças, assim como a infraestrutura urbana construída pelo proprietário ou empreendedor serão administradas, operadas e conservadas sob responsabilidade do condomínio.

Art. 11. Todos os serviços de manutenção da área interna como limpeza de vias, poda de árvores, capina, coleta de lixo e entulho, sinalização horizontal e vertical, manutenção de redes de comunicação, cercas, muros, arrimos e segurança serão de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo único. As construções e intervenções estão sujeitas a prévio licenciamento ambiental ou de obras quando cabível, como para poda ou

supressão de árvores, movimentação de terra, intervenção em cursos d'água etc.

Art. 12. O condomínio deverá manter às suas expensas reservatório/ dispositivo tipo caçamba ou similar para disposição de lixo doméstico junto à sua portaria ou em outro ponto de acesso público, de forma a permitir ao poder público fazer a coleta do mesmo através de seu serviço de coleta de lixo convencional.

Parágrafo único. Deverá ser mantido reservatório/dispositivo separado para resíduos recicláveis da classe “seco” para fins de atendimento a programa de coleta seletiva.

Art. 13. Em caso de extinção do condomínio, a assunção pelo Poder Público das áreas comuns, sistema viário interno, serviços e responsabilidades antes cabíveis ao condomínio, estará condicionada ao atendimento dos requisitos previstos na lei para loteamentos comuns, recaindo proporcionalmente aos proprietários do mesmo o dever de atender tais requisitos.

Art. 14. A aprovação definitiva do projeto de condomínio de lotes dar-se-á através de Decreto emitido pelo Executivo e assinado pelo Prefeito, após laudo de aprovação emitido pela Comissão Multidisciplinar de Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto, e deverá acompanhar a respectiva planta do condomínio de lotes aprovada e chancelada pelo Município para devido registro no tabelionato competente, bem como a devida instituição de condomínio, no prazo de cento e oitenta dias.

Parágrafo único – A revalidação do Decreto pelo Prefeito, após o prazo de cento e oitenta dias somente será possível desde que não tenha havido alterações da legislação aplicável ou do projeto apresentado e dependerá de parecer favorável da Comissão.

Art. 15. Utilizar-se-á a Lei Federal 6.766, de 19/12/1979 como legislação subsidiária a esta.

Art. 16. Situações omissas ou não previstas na presente Lei serão debatidas pela Comissão Multidisciplinar de Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto e serão fixadas nas diretrizes de parcelamento fornecidas pela Secretaria de Planejamento ou no decreto de aprovação do condomínio de lotes quando se fizer necessário.

Art. 17. Decreto do Executivo regulamentará esta Lei, no que for necessário, no prazo de cento e cinquenta dias, contados de sua publicação.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Timóteo, ____ de ____ de 2019; 55º Ano de Emancipação Político- Administrativa.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

MENSAGEM Nº 019/2019

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Timóteo e caríssimos Vereadores,

Encaminhamos em apenso projeto substitutivo ao Projeto de Lei nº 4.201/2019, que *"Estabelece normas para regulação e implantação de condomínio de lotes no Município de Timóteo e dá outras providências"*.

Destacamos que as proposições alteradoras apresentadas sobre o Projeto original enviado pelo Executivo foram detalhadamente debatidas pelo Executivo juntamente com representantes do Legislativo bem como da sociedade civil representada por imobiliárias, empreendedores, incorporadores e profissionais da área. Tal trabalho muito engrandeceu a proposta e, sem dúvidas, tornou mais factível, democrática e interessante para todas as partes envolvidas.

Assim sendo, apresentamos este substitutivo certos da ciência por parte dos nobres edis da importância da aprovação deste PL no estado em que se encontra.

Cordialmente,

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

Fabrício Araújo de Castro e Silva
Secretário de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente

