



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



COMISSÃO DE FINANÇAS, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO

Santa Rita do Sapucaí, 6 de setembro de 2010.

João Paulo Sampaio

Presidente da Câmara de
Santa Rita do Sapucaí

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001A/2010, DE 28 DE JULHO DE 2010

Relator Magno Magalhães Pinto:

Trata-se de projeto de lei complementar, de iniciativa dos Vereadores, que dispõe sobre condomínios fechados horizontais no Município de Santa Rita do Sapucaí.

O projeto de lei em exame estabelece as normas gerais para análise, aprovação e execução de projetos de empreendimentos denominados Condomínios Fechados Horizontais, regidos pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Considera-se Condomínios Fechados Horizontais a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações residenciais, uni familiares, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



A área ou gleba referida torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

I - possuir área igual ou superior a 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados);

II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Essa modalidade de parcelamento do solo não será permitida:

I – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;

II – em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;

III – em áreas sujeitas à preservação permanente.

A Prefeitura poderá aprovar loteamento fechado mesmo que fora da área urbana, desde que a o empreendedor loteador execute as obras e serviços de infraestrutura urbana necessárias, às suas próprias custas, bem como os procedimentos e estudos técnicos exigidos pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), para descaracterização, quando se tratar de área rural.

Na hipótese de concordar com a execução de obras e serviços aludidos, o empreendedor loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer caução idônea e suficiente para a completa e perfeita execução de tais obras pela Prefeitura, caso descumpra sua obrigação.

O Condomínio Fechado Horizontal é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

O Condomínio Fechado Horizontal, obrigatoriamente, deverá ser fechado, parcialmente, com alambrado ou muro em alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade, limitação e proteção.

A declividade máxima das vias de circulação internas será de até 25% (vinte cinco por cento). A largura mínima das vias de circulação internas será de 10,00 m (dez metros), sendo 7,00 m de caixa e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio, de ambos os lados.

O sistema viário interno do Condomínio Fechado Horizontal deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



A área das unidades territoriais privativas será de, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados), e, no máximo, 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), com testada mínima de 15 m (quinze metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o subfracionamento das mesmas.

Será obrigatória a execução, por parte do proprietário, das seguintes obras e equipamentos urbanos no Condomínio Fechado Horizontal:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à 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 as normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e as exigências legais;

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

Quando o Condomínio Fechado Horizontal possuir 90% (noventa por cento) ou mais das unidades territoriais privativas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil 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. As obras deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 3 (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. A execução das obras mencionadas, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

Os equipamentos e serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



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

Após sua aprovação e constituição jurídica, o Condomínio Fechado Horizontal tornar-se-á indissolúvel, ficando sob sua exclusiva responsabilidade, com relação às suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pela COPASA, drenagem pluvial, fossa asséptica, arborização, pavimentação e aterros.

A responsabilidade pelos serviços descritos se limita à área condominial e não isentam o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal e IPTU, ou de concessionárias.

Para a aprovação do Condomínio Fechado Horizontal pela Prefeitura serão observadas, no que couber, as demais normas municipais referentes ao parcelamento e uso do solo urbano.

O Condomínio Fechado Horizontal, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será aprovado pela Prefeitura simultaneamente com o licenciamento ambiental municipal. As edificações a serem construídas no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais, nos termos das normas vigentes.

Conforme mencionam os autores do projeto, em sua exposição de motivos, Projeto de Lei Complementar n.º 001A/2010 vem atender uma lacuna existente na legislação municipal de Santa Rita do Sapucaí, que ignora a possibilidade de condomínios fechados, não estabelecendo regras para esse tipo de empreendimentos.

Essa lacuna confronta com a realidade de Santa Rita do Sapucaí, pois prejudica os moradores dos "condomínios" Chácara do Vintém, Portal do Sol e Portal da Serra. Por não existir legislação específica, esses empreendimentos são um grande problema para o Município, na medida em que são irregulares, e, por isso, os moradores não conseguem exigir do loteador seus direitos, como escritura, serviços públicos e, até mesmo, não podem recorrer a financiamentos subsidiados do Governo Federal para investimento em suas moradias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



É necessário enfrentarmos esse problema, determinando regras claras para que especuladores imobiliários não se aproveitem dessas brechas legais, pois, mesmo que o Poder Judiciário venha a puni-los por parcelamento irregular, essa punição não chega a tempo de acudir os moradores.

Deste modo, na tentativa de regularizar os "condomínios" já existentes, desde que atendam aos parâmetros obrigatórios a definir pelo órgão competente da Administração, ao regulamentar o presente projeto, o Legislativo definirá as normas genéricas a serem observadas, aprovando o presente projeto, nos termos de sua competência e anseio da população.

Por outro lado, o Município terá instrumentos para arrecadar os tributos gerados por esses empreendimentos, aumentando a receita própria com justiça tributária.

Desejo apresentar apenas uma emenda, acrescentando um parágrafo 2º ao art. 4º, nos seguintes termos:

"A aprovação de loteamento fechado fora da área urbana por parte da Prefeitura não implicará, em hipótese alguma, na obrigação de o poder público municipal realizar obras de integração do referido loteamento ao perímetro urbano do Município".

Creio que o Projeto não deixa explicitamente claro que o Município não terá a obrigação de integrar os "condomínios fechados horizontais" ao perímetro urbano.

Além disso, acho ser necessária uma emenda de redação ao art. 6º, pois do meu ponto de vista, creio que há uma falha, pois um condomínio fechado não pode ser "parcialmente fechado". Ele pode ser fechado com o tipo de material mais conveniente (inclusive, fechado em parte com alamedado e em parte com muro de alvenaria). Mas, não pode ser parcialmente fechado.

Por isso, proponho a seguinte alteração ao art. 6º:

"O Condomínio Fechado Horizontal deverá ser fechado, totalmente, com alamedado, muro em alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade, limitação e proteção".

Por todos esses motivos, sou favorável à aprovação deste projeto, com as duas emendas que apresento, em anexo.

Magno Magalhães Pinto

Relator



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



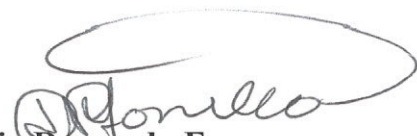
Voto do Vogal Vereador Vagner Fernandes Mendes:

Pela aprovação deste projeto, com as duas emendas apresentadas pelo relator.


Vagner Fernandes Mendes
Vogal

Voto do Presidente da Comissão Vereador Domásio Roque da Fonseca:

Pela aprovação deste projeto, com as duas emendas apresentadas pelo relator.


Domásio Roque da Fonseca
Presidente da Comissão



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



EMENDA Nº 001 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001A/2010, DE 28 DE JULHO DE 2010

O vereador que esta subscreve apresenta a seguinte emenda ao Projeto de Lei Complementar nº 001A/2010, de 28 de julho de 2010:

Art. 1º. O parágrafo único do art. 4º do Projeto de Lei Complementar nº 001A/2010, de 28 de julho de 2010, passa a ser renumerado como § 1º, sendo criado o § 2º com a seguinte redação:

Art. 4º. *A Prefeitura poderá aprovar loteamento fechado mesmo que fora da área urbana, desde que a o empreendedor loteador execute as obras e serviços de infraestrutura urbana necessárias, às suas próprias custas, bem como os procedimentos e estudos técnicos exigidos pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), para descaracterização, quando se tratar de área rural.*

§ 1º. *Na hipótese de concordar com a execução de obras e serviços a que alude este artigo, o empreendedor loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer caução idônea e suficiente para a completa e perfeita execução de tais obras pela Prefeitura, caso descumpra sua obrigação.*

§ 2º. *A aprovação de loteamento fechado fora da área urbana por parte da Prefeitura não implicará, em hipótese alguma, na obrigação de o poder público municipal realizar obras de integração do referido loteamento ao perímetro urbano do Município.*

Santa Rita do Sapucaí, 6 de setembro de 2010.

Magno Magalhães Pinto

Relator da Comissão de Finanças,
Justiça e Legislação



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



EMENDA Nº 002 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001A/2010, DE 28 DE JULHO DE 2010

O vereador que esta subscreve apresenta a seguinte emenda ao Projeto de Lei Complementar nº 001A/2010, de 28 de julho de 2010:

Art. 1º. O art. 6º do Projeto de Lei Complementar nº 001A/2010, de 28 de julho de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º. O Condomínio Fechado Horizontal deverá ser fechado, totalmente, com alambrado, muro em alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade, limitação e proteção.

Santa Rita do Sapucaí, 6 de setembro de 2010.

Magno Magalhães Pinto

Relator da Comissão de Finanças,
Justiça e Legislação



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PAÇO LEGISLATIVO "ANTÔNIO PROCÓPIO DA COSTA"



MESA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PARECER SOBRE A REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001A/2010, DE 28 DE JULHO DE 2010

A Mesa da Câmara, no uso das atribuições legais que lhe confere o Regimento Interno, apresenta a Redação Final ao **Projeto de Lei Complementar nº 001A/2010**, de 28 de julho de 2010, por força das emendas de nº 001 e de nº 2, para sanção e promulgação, nos termos da lei.

Santa Rita do Sapucaí, 14 de setembro de 2010.


João Paulo Sampaio
Presidente


Vagner Fernandes Mendes
Vice-Presidente


Magno Magalhães Pinto
Secretário