

**LEI COMPLEMENTAR Nº 074/2010,
DE 23 DE SETEMBRO DE 2010**

“Dispõe sobre condomínios fechados horizontais no Município de Santa Rita do Sapucaí e dá outras providências.”

Prefeito do Município de Santa Rita do Sapucaí faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Ficam estabelecidas nesta lei 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.

§1º. Para fins desta lei, 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.

§2º. Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§3º. 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.

Art. 2º. A área ou gleba a que se refere o §1º do art. 1º, 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.

Art. 3º. 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.

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.

Art. 5º. O Condomínio Fechado Horizontal é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

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.

Art. 7º. A declividade máxima das vias de circulação internas serão de até 25% (vinte cinco por cento).

Parágrafo único. 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.

Art. 8º. 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.

Art. 9. 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.

Art. 10. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. As obras previstas neste artigo 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.

§ 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 vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

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

Art. 11. 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.

Art. 12. 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.

Parágrafo único. A responsabilidade pelos serviços descritos no *caput* deste artigo 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.

Art. 13 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.



Art. 14. 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 23 de setembro de 2010.



Paulo Cândido da Silva

Prefeito Municipal