



LEI Nº. 2.895/2013

Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínios de Lotes no perímetro urbano do Município de Arapiraca.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE ARAPIRACA/AL, no uso das atribuições que lhe confere o Art. 51, inciso VI da Lei Orgânica Municipal.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município autorizado a aprovar projetos de Condomínio de Lotes no perímetro urbano do Município de Arapiraca.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes a divisão em frações ideais, composta de área de uso privativo e de uso comum dos condôminos regulamentada nos termos da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

Art. 2º As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo único. A propriedade do sistema viário, das redes de abastecimento de água, luz e rede de esgoto, enfim, todas as áreas e equipamentos internos aos limites do condomínio serão de propriedade e responsabilidade dos condôminos.

Art. 3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Art. 4º Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I – que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que a cada lote será atribuída uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II – que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, desde que as exigências obedeçam, no mínimo, a legislação vigente;

III – os lotes terão dimensões mínimas de 15m x 25m (quinze metros de frente e de fundos por vinte e cinco metros de frente a fundos em ambos os lados), ocupando cada lote uma área mínima de 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) para os loteamentos em condomínios residenciais horizontais;

IV – o Condomínio residencial horizontal ocupará dimensão máxima da gleba de 60.500 m² (Sessenta Mil e Quinhentos Metros Quadrados), atendendo no máximo a quantidade de 100 (lotes);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPIRACA



– caso o empreendedor urbano deseje realizar um empreendimento acima do permitido, deverá inicialmente procurar a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação para verificar a viabilidade do empreendimento na cidade;

VI – a taxa de ocupação (edificação) do lote que será exigida pelo município será de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) da projeção da edificação em sua totalidade (do lote). Todavia, quando da elaboração de cada Regimento Interno, este percentual poderá ser alterado, desde que para menos;

VII – os projetos arquitetônicos das residências deverão atender recuos mínimos laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo a edificação estar adjacente a um dos limites laterais do lote. Todavia, quando da elaboração de cada Regimento Interno, estas determinações de recuos poderão ser alteradas, desde que determine o aumento do recuo.

Parágrafo único. As edificações não deverão ter mais de 02(dois) pavimentos elevados e um pavimento no subsolo, e não poderão exceder à altura máxima de 8m (oito metros) contados do nivelamento da rua, devendo ter altura mínima de 2,5m (dois metros e meio) para cada pavimento. Todavia, quando da elaboração de cada Regimento Interno, estas determinações poderão ser alteradas, desde que obedecidas às estipulações limites aqui contidas.

Art. 5º Para a análise do Projeto de Condomínio Residencial Horizontal deverá ser elaborada uma consulta prévia à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, a qual deve ser acompanhada dos seguintes documentos:

I – análise de localização, a qual consiste no estudo de viabilidade quanto à localização do empreendimento e seu impacto na malha urbana (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV);

II – memorial com descrição sucinta do condomínio e suas características, percentuais em geral, de áreas comuns, da distribuição dos lotes, da malha viária, áreas verdes e outros aspectos que se julgarem necessários durante a consulta prévia;

III – quadros da ABNT relativos ao empreendimento;

IV – 01 (uma) cópia do projeto urbanístico (Impresso e em meio digital CD), contendo, no mínimo, o levantamento topográfico com curvas de nível, partido urbanístico e implantação dos lotes;

V – comprovante de que o imóvel a ser parcelado está circunscrito no perímetro urbano (certidão emitida pela SEPLAN);

VI – comprovante de que o imóvel a ser parcelado está no Cadastro Geral de Imóveis Urbanos do Município emitido pela SEPLAN;

VII – 01 (uma) cópia do título de propriedade da área registrada no Cartório de Registro de Imóveis em nome da empresa construtora, incorporadora e/ou incorporado.

§1º Como resultado da consulta prévia, a Prefeitura Municipal expedirá uma certidão informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio em questão.

§2º A Prefeitura poderá solicitar outros documentos complementares que sejam julgados necessários.

Art. 6º Após a análise prévia concluída, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio residencial horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, encaminhando os documentos à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPIRACA



memorial do Partido Urbanístico com descrição do condomínio residencial, suas características, conforme percentuais de distribuição de espaço definidos em lei;

II – apresentação dos projetos: Projeto Urbanístico e de acessibilidade (todos em meio impresso e digital em CD);

III – apresentação dos Projetos complementares de infraestrutura: Urbanístico, Arquitetônico, Paisagístico, Acessibilidade, Estrutural, Hidráulico, Drenagem, Esgotamento Sanitário, Elétrico, Pavimentação e demais projetos complementares, todos em meio impresso e digital em CD;

IV – licença Ambiental emitida pela autoridade competente;

V – comprovação de propriedade, conforme exigido na análise prévia, através de Certidão de Ônus emitida pelo Registro de Imóveis competente relativa ao bem onde será edificado o empreendimento;

VI – certidão negativa de débitos do Município;

VII – registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou/e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelos projetos e execução;

VIII – declaração de viabilidade de fornecimento e manutenção da CASAL e Eletrobras;

IX – análise Prévia em conformidade com o artigo anterior.

Art. 7º Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Arapiraca, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis os seguintes documentos para o registro das matrículas das unidades:

I – requerimento solicitando o registro da instituição condominial, contendo os seguintes documentos:

a) o título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta no qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção devidamente registrado;

b) as certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativa ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) o histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) o projeto de construção devidamente aprovado pela municipalidade;

e) o cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) a certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) o memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n. 4.591/64;



9) a avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada com a norma do inciso III, do art. 53 da Lei n. 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da Lei n. 4.591/64, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

- i) a discriminação das frações ideais de terreno com as unidades que a elas corresponderão;
- j) a minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) o atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

II – anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Art. 8º Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes com o fim específico de comercialização prévia dos mesmos, ou seja, na modalidade “promessa de compra e venda na planta”. Neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64, principalmente aqueles expressos em seu art. 32, e suas alterações, se houver.

Art. 9º Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo único. Também serão objeto de incidência dos tributos municipais as áreas comuns do Condomínio.

Art. 10. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, previamente deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação e Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Saneamento no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais, sanitários e demais legislações em vigor.

§1º Todo o perímetro da Área do Condomínio Residencial Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), que caracterizará a separação da área utilizada pelo condomínio com a área externa urbana ou privativa de terceiros, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§2º Além da infraestrutura, o incorporador deverá executar as seguintes obras: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§3º A área dos lotes deverá seguir os critérios estabelecidos no art.4º, inciso III, desta Lei.

§4º As áreas verdes, áreas comuns e arruamentos serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba do empreendimento.

§5º No caso de existirem áreas de preservação, estas poderão ser utilizadas e preservadas conforme legislação ambiental, devendo ser apresentados os estudos técnicos de viabilidade ambiental – EIA e RIMA, em relação ao empreendimento urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPIRACA



As áreas de preservação não poderão ser loteadas e também não poderão ficar sem acesso.

§7º O material a ser utilizado na pavimentação das vias internas do condomínio deverá ser asfalto ou outro material ecologicamente correto como piso intertravado de concreto (briquetes ou bloquetes), considerando também novas tecnologias de pavimentação que levem em consideração o conforto térmico.

§8º O passeio acessível deverá obedecer às normas técnicas da ABNT NBR-9050 e o manual de calçadas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§9º Os passeios acessíveis terão largura mínima de 1,50 (um metro e meio centímetro), conforme norma, visando atender as Pessoas com Mobilidade Reduzida (PMR) do condomínio e visitantes, como cadeirantes, idosos, gestantes.

§10. O passeio acessível deverá ser criado com 03 (três) faixas: serviço, livre e acesso. A faixa de serviço deve ter material próprio para a inserção de mobiliário urbano (lixeiras, postes de iluminação, placas de trânsito) de modo que seja facilmente manipulado. A faixa livre destinada a circulação do pedestre, deve ter material não escorregadio, não irregular e sem saliência assim como a faixa de acesso para permitir que pedestres tenham acesso sem obstáculos. A faixa de acesso deverá conter os pisos táteis e as rampas acessíveis.

§11. Cada Faixa do passeio acessível terá um material construtivo diferenciado: **Faixa de Serviço:** empregar Piso intertravado: blocos de concreto pré-fabricados, assentados sobre colchão de areia, travado por meio de contenção lateral e por atrito entre as peças; **Faixa Livre:** empregar Piso de concreto: placas pré-fabricadas de concreto de alto desempenho, assentadas sobre colchão de areia, travado por meio de contenção lateral; **Faixa de Acesso:** empregar Piso de concreto: placas pré-fabricadas de concreto de alto desempenho, assentadas sobre colchão de areia, travado por meio de contenção lateral.

§12. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, da calçada acessível, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, instalação de rede de energia elétrica, iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento, paisagismo e as edificações de áreas comuns deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

Art. 11. Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas de mão única do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 10,00m (dez metros), sendo 7m (sete metros) de pista e 1,50m (um metro e meio centímetro) para cada passeio acessível lateral, para vias de mão única; e para vias de mão dupla será exigido gabarito mínimo de 13,00m (treze metros), sendo 10m (dez metros) de pista, 1,50 (um metro e meio centímetro) para cada passeio acessível lateral.

Parágrafo único. As ciclovias são opcionais. Todavia, em havendo, deverão obedecer o gabarito mínimo de 1,2m (Um metro e vinte centímetros), de acordo com o projeto urbanístico.

Art. 12. A apreciação de todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Residencial Horizontal, serão de competência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPIRACA



Art. 13. O projeto de Condomínio de Lotes deve conter área total de restrita aos condôminos de 35% (trinta e cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, estas disponibilizadas para áreas verdes e de recreação, áreas comuns e arruamentos, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular.

Art. 14. É vedado o desmembramento das unidades autônomas (lotes), sendo permitido seus remembramentos, desde que sejam somadas as frações ideais e sejam mantidas as repercussões tributárias e de taxas condominiais na proporção das novas frações ideais.

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

Prefeitura Municipal de Arapiraca, aos 04 dias do mês de abril do ano de 2013.

CÉLIA MARIA BARBOSA ROCHA

Prefeita

LÚCIA DE FÁTIMA QUEIROZ CAVALCANTE

Secretária M. de Administração e R. Humanos

A presente Lei foi publicada e registrada no Departamento Administrativo da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, conforme os termos do Art. 9º do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Lei Orgânica do Município, aos 04 dias do mês de abril do ano de 2013.

MARIA ROSÂNGELA BRITO FERREIRA SILVA

Responsável pelo Deptº Administrativo