



DIÁRIO OFICIAL

ANO. 2016

Prefeitura Municipal de Cruz das Almas-BA

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS - BAHIA

PODER EXECUTIVO

ANO. VI - EDIÇÃO Nº 00712

01 DE JUNHO DE 2016

1

**A Prefeitura Municipal de Cruz das Almas, Estado Da Bahia ,
Visando a Transparência dos Seus Atos Vem PUBLICAR.**

LEI Nº 2496/2016, DE 01 DE JUNHO DE 2016.



**Aqui a Prefeitura Presta contas
à População dos seus Atos**



DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal
Cruz das Almas - Bahia

Gestor: Ednaldo José Ribeiro

Secretario (a) Sandro Brito Borges

Editor: Instituto Nacional de D. em Adm Publica - INDAP

**Leia o Diário Oficial do
Município na Internet**

ACESSE

www.indap.org.br

Praça Senador Temístocles, nº 756 – Centro – Cruz das Almas – CEP – 44.380-000 / TEL – (75) 3621-1310

Instituto Nacional de Desenvolvimento em Administração Pública - INDAP, CNPJ.:14 505 177/0001-54, SITE. www.indap.org.br / E-MAIL. publicacoes@indap.org.br

LEI Nº 2496/2016, DE 01 DE JUNHO DE 2016.

**“INSTITUI O ‘CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES’
NO MUNICÍPIO DE CRUZ DAS ALMAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRUZ DAS ALMAS, ESTADO DA BAHIA,

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E EU SANCIONO A
SEGUINTE LEI:**

Art. 1º - Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município de Cruz das Almas, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único - Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

Capítulo I

Das Disposições Gerais

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67 no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

Parágrafo Único - No interior dos condomínios poderá conter locais comerciais e de serviços, desde que não supere ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

Capítulo II

Das Diretrizes

Art. 4º - O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados);
- II - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao Plano Diretor, preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 6,00 m (seis metros) e, excepcionalmente, redução de 1,00 m (um metro) na largura da pista para vias com menos de 50,00 m (cinquenta metros) de comprimento.
- III - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);
- IV - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 20,00 m (vinte metros);
- V - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;
- VI - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;
- VII - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:
- a) Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5 (cinco) lotes;
- b) Condomínios com mais 100 (cem) lotes: até 100 lotes atender a proporção do item "a", deste inciso, e acima deste, acrescentar vagas na proporção de uma para cada 10(dez) lotes.
- VIII - Os muros divisórios entre os lotes poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;
- IX - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);
- X - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;
- XI - O Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes destinados a comércio e serviços, quando estiverem localizados em área específica, poderão atingir os índices Códigos 37 e 17, respectivamente;
- XII - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.
- § 1º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.
- § 2º - Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

Art. 5º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

§ 1º - Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 30% da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

§ 2º - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Capítulo III

Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo

Art. 6º - Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM), apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

II - descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (um mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;

§ 1º - A Prefeitura Municipal expedirá a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º - As informações prévias contidas na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

Capítulo IV

Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico

Art. 7º - Após o recebimento da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM) para implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

I - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

II - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

III - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

IV - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

V - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

VI - Planta do imóvel com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;

d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 (um mil metros) partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba;

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VIII - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º - A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 3º - Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§ 4º - O projeto básico do traçado do condomínio horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

Capítulo V

Da Aprovação do Projeto

Art. 8º - Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;
- i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- k) ART - Anotações de Responsabilidade Técnica, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.
- l) comprovantes de pagamento das taxas municipais.

II - Projeto geométrico apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
- g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
- h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

IV - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
- h) projetos completos aprovados dos sistemas do escoamento pluvial;
- i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- j) diagnóstico arqueológico da gleba;

V - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 9º - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Capítulo VI

Do Cauçionamento

Art. 10º - A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo.

Parágrafo Único - Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

Art. 11º - Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (um vírgula dois) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º - A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º - Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º - Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

Capítulo VII

Do Registro e Fiscalização

Art. 12º - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 13º - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme Artigo 11 e parágrafos.

Art. 14º - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Capítulo VIII

Da Certidão de Vistoria Final

Art. 15º - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º - A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º - A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

Capítulo IX**Das Disposições Finais**

Art. 16º - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Art. 17º - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

§ 1º - O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 2º - Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

§ 3º - O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "*sine qua non*" para a aprovação do empreendimento.

Art. 18º - Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso a via pública.

§ 1º - A área referida no "caput" corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º - As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em blocos intertravados ou asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade conforme critérios da Prefeitura Municipal.

§ 3º - No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

Art. 19º - O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 20º - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 21º - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Edificações e legislação vigente.

Art. 22º - Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 23º - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra "habite-se".

Parágrafo Único - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 24º - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

Art. 25º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 26º - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 27º - O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 28º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cruz das Almas, em 01 de junho de 2016.

EDNALDO JOSÉ RIBEIRO

Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº 13/2016, de autoria do Executivo Municipal"