

**LEI Nº 237, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2012**



**“QUE DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, TAMBÉM DENOMINADOS CONJUNTOS RESIDÊNCIAIS HORIZONTAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**LEI Nº 237 DE 27 DE FEVEREIRO DE 2012.**

**QUE DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, TAMBÉM DENOMINADOS CONJUNTOS RESIDÊNCIAIS HORIZONTAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CANTÁ-RR**, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal de Cantá aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A implantação de condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais é regulada pela presente Lei, observadas no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 2º - Os condomínios de que trata a presente Lei compõem-se de áreas comuns e áreas privativas.

§ 1º - As áreas comuns e privativas referidas no "caput" deste artigo integram as frações ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

§ 2º - As áreas privativas poderão ser de categoria Unifamiliar e Multifamiliar.

§ 3º - As áreas edificáveis nas áreas comuns e privativas deverão ser apresentadas no projeto do condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através da determinação em planta das projeções da referidas áreas.

Art. 3º - Esta Lei se fundamenta nos seguintes conceitos e definições.

I – Condomínio Horizontal ou Conjunto Residencial Horizontal é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, germinadas, em fita ou superpostas, em condomínio, sendo permitido onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo admitir o uso residencial.

II – Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação entre a área de projeção da edificação no lote e a área do lote.

III – Coeficiente de Permeabilidade (CP) é a relação entre a área mínima permeável a ser mantida no lote e a área do próprio lote;

IV – Equipamentos comuns de um condomínio são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

V – Projeção é a projeção ortogonal no solo do perímetro das áreas edificáveis de um condomínio.

Art. 4º - Para efeito do cálculo do Coeficiente de Ocupação (CO) de um condomínio considera-se nesta Lei como área construída a soma das projeções de todas as áreas privativas mais as projeções das edificações das áreas comuns.

§ 1º - O Coeficiente de Ocupação (CO) máximo de um condomínio é o mesmo determinado para a zona em que está situado, de acordo com legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano, respeitadas as exigências de 25% de Coeficiente de Permeabilidade (PC) mínimo e de 15% para equipamentos de lazer e comunitários.

§ 2º - Equipamentos de lazer e comunitários que mantenham a permeabilidade do solo, serão computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Permeabilidade (PC).



§ 3º - Equipamentos de Lazer e comunitário edificadas com área coberta, são computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Ocupação.

§ 4º - O Coeficiente de Ocupação (CO) de uma projeção é 75% (setenta e cinco por cento), sendo considerada como área construída toda a sua área, independentemente de estar ou não edificada.

Art. 5º - Para efeito de cálculo de Capacidade Construtiva (CC) de um condomínio, é utilizado o Limite de Adensamento (LA) estabelecido pela legislação em que está localizado o empreendimento, devendo a mesma ser rateada entre as projeções do condomínio e discriminadas no projeto apresentado para aprovação na Prefeitura, não havendo, deverá ser respeitada o limite de adensamento 2.

Art. 6º - A soma das Capacidades Construtivas das projeções, privativas e comuns, não poderá ultrapassar a Capacidade Construtiva total do Condomínio.

Art. 7º - As áreas destinadas a equipamento comunitário, áreas verdes e demais áreas que a legislação exige no parcelamento do solo poderão situar-se no perímetro externo dos condomínios horizontais, conforme apresentado no projeto aprovado.

Art. 8º - As vias internas dos condomínios são consideradas Vias Locais, aplicando-se no mínimo o Padrão Geométrico Mínimo (PGM) de caixa viária de 12 m (doze metros).

Art. 9º - Para as vias internas em "cul-de-sac", com extensão não superior a 100 m (cem metros), ou em alça com extensão total não superior a 200 m (duzentos metros), serão admitidas caixas viárias de, no mínimo, 7 m (sete metros), dos quais, no mínimo, 2 m (dois metros) destinados a calçadas para pedestres.

Art. 10º - Os condomínios terão seus Coeficientes de Ocupação, Permeabilidade, Limite de Adensamento e demais parâmetros urbanísticos definidos de acordo com o estabelecido na Lei ou regulamentação, para as zonas urbanas em que estiverem inseridos.

Parágrafo único – A Projeção das áreas privadas das frações ideais serão definidas, quando da aprovação do condomínio, de acordo com o Coeficiente de Ocupação do condomínio como um todo, rateado pelo número de unidades.

Art. 11 – Em condomínio com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, poderão ser previstas áreas comerciais / de serviços para atendimento local, compatível com a legislação local.

Art. 12 – A coleta, tratamento e disposição de esgotos, e a deposição de lixo nos condomínios tratados nesta Lei obedecem a legislação em vigor e demais legislação Municipal pertinente, se houver.

§ 1º - A segurança, coleta de lixo e varrição interna, assim como o tratamento de esgoto sanitário são de responsabilidade do condomínio.

§ 2º - É exigida de cada condomínio a existência de área dentro do imóvel em que está situado, fora de seu perímetro fechado, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de containers necessários à disposição do lixo diário, conforme legislação municipal específica.

Art. 13 – Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias de circulação de veículos e pedestres situadas no interior do perímetro fechado do condomínio, integram as frações ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condôminos, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.

Art. 14 – Os projetos dos Condomínios a que se refere esta Lei deverão indicar no mínimo:



I – As projeções das áreas edificáveis comuns e privativas com suas respectivas categoria e Capacidades Construtivas (CC);

II – Arquitetura e memorial descritivo das edificações de uso comum;

III – Arborização, paisagismo e iluminação das áreas não edificáveis;

IV – Sistema de drenagem de águas pluviais;

V – Sistemas de distribuição de água e de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

VI – Instalação para a deposição de lixo junto à via pública, conforme legislação pertinente.

§ 1º - Não será concedido "habite-se" sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura e equipamentos de uso comum mínimo estabelecidos no projeto aprovado.

§ 2º - Quando o empreendimento envolver a edificação em projeções privativas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexo ao projeto do Condomínio, obedecendo à apreciação técnica específica conforme Código de Obras e Edificações e demais legislação pertinente.

§ 3º - Após a expedição do competente "habite-se" para um projeto de condomínio, as edificações em projeções privativas poderão seguir processo de aprovação e "habite-se" independente, podendo ser iniciado a medida que venham a ser edificadas.

Art. 15 – Deverá ser prevista uma vaga de garagem para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração de área construída da projeção privativa, podendo esta estar localizada na própria projeção ou em estacionamento coletivo.

Art. 16 – Para a aprovação dos projetos de condomínios Junto à Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá seguir os seguintes critérios:

I. Protocolizar junto à Prefeitura Municipal o requerimento de aprovação do PROJETO DO EMPREENDIMENTO, conforme anexo I, que deverá conter os seguintes documentos:

- a. Certidão negativa do imóvel referente à tributos Municipais;
- b. Certidão negativa dos proprietários de tributos Municipais, Estaduais e Federais;
  - i. A Prefeitura deverá, obrigatoriamente, aceitar as Certidões Positivas com Efeitos de Negativa, de acordo com a legislação tributária Nacional.
- c. Matrícula do Imóvel;
- d. Comprovante de titularidade do imóvel, podendo ser escritura pública ou contrato particular;
- e. Plano de Gerenciamento de Resíduos da construção Civil;
- f. Licença Prévia – emitida pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente ou pelo órgão Municipal, caso exista;
- g. Licença Instalação – emitida pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente ou pelo órgão Municipal, caso exista;
- h. Projeto Legal, formado pelas seguintes pranchas:
  - i. Prancha de parcelamento do solo;
  - ii. Prancha de implantação do condomínio;
  - iii. Prancha de arborização;
  - iv. Prancha de sistema viário;



- v. Memorial descritivo do condomínio.
- II. No prazo de 30 (trinta) dias a Prefeitura Municipal deverá emitir parecer aprovativo ou saneador do projeto;
- Caso ocorra despacho saneador, este tratará exclusivamente da omissão de algum documento ou de adequação do projeto aos índices legais;
  - Após o protocolo dos documentos ou alterações dos índices legais referidos no despacho saneador, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 15 (quinze) dias para emitir o parecer aprovativo do projeto;
- III. Com a expedição do parecer aprovativo, a Prefeitura Municipal deverá emitir, após os pagamentos das taxas municipais, o alvará único para a implantação da terraplanagem e para a construção do empreendimento.
- Para fins desta legislação, a taxa municipal para expedição do alvará único, será respeitado o limite máximo do valor de 1% (um por cento) do salário mínimo por unidade autônoma.

Após o término das obras do empreendimento, a pedido formal junto a Prefeitura, conforme anexo I, será emitida a certidão de conclusão e implantação do Condomínio, em conjunto com o alvará de HABITE-SE a ser registrado no cartório de registro de imóveis.

Art. 17 – Após as conclusões das obras de Implantação e construção do empreendimento, o empreendedor fará o requerimento de fiscalização da obra para a emissão do documento de habitabilidade da obra, também denominado HABITE-SE, conforme anexo I, nos termos abaixo:

- Após o protocolo junto à Prefeitura Municipal, está designará o funcionário que fará a fiscalização para a emissão do Habite-se do empreendimento;
- O requerimento que trata este artigo deverá conter a licença operação do empreendimento, emitido pelo órgão Estadual do meio ambiente ou municipal, se existir;
- O prazo máximo para a emissão do HABITE-SE, após o protocolo do empreendedor será de 30 (trinta) dias;
- O habite-se deverá conter o número total de unidades, data da sua emissão, número do alvará único de construção e terraplanagem, nome e identificação do empreendedor e terá prazo indeterminado.
- Com a expedição do HABITE-SE considerar-se-á concluída a obra e transmitida, em definitivo, todas as áreas e vias públicas para a Prefeitura Municipal de Cantá – RR.

7

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Cantá-RR, em 27 de fevereiro de 2012.



**Josemar do Carmo**  
Prefeito Municipal



Estado de Roraima

Prefeitura Municipal de Cantá

**REQUERIMENTO PADRÃO**

**INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO:** Os campos marcados com asterisco (\*) são de preenchimento obrigatório. Em caso de alteração da razão social de documento solicitado anteriormente (Licença) deverá ser informada a Razão Social anterior.

**REQUERENTE**

NOME/ RAZÃO SOCIAL:		
NOME FANTASIA:		
CNPJ-MF/CNPF-MF (*):	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
ENDEREÇO DO REQUERENTE:		Nº
BAIRRO:	CEP:	TELEFONE:
FAX:	E-MAIL:	PROCESSO SMADES Nº:
REPRESENTANTES LEGAIS (*):		
NOME:	VÍNCULO:	CNPF-MF:
NOME:	VÍNCULO:	CNPF-MF:
<b>REQUERIMENTO PARA(*):</b>		
<input type="checkbox"/> aprovação de projeto de empreendimento		
<input type="checkbox"/> requerimento de emissão de HABITE-SE		
<input type="checkbox"/> OUTRO _____		

**EMPRESA**

ATIVIDADE/ EMPREENDIMENTO A SER LICENCIADO:		
ENDEREÇO DO REQUERENTE:		Nº S/Nº
BAIRRO/DISTRITO:J	CEP:	6. TELEFONE:
FAX:	Nº FUNCIONÁRIOS:	
VALOR DO INVESTIMENTO	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	
LICENÇA AMBIENTAL EXISTENTE:	<input type="checkbox"/> ESTADUAL <input type="checkbox"/> MUNICIPAL	VALIDADE:

**CONTATO E CORRESPONDÊNCIA (autorizado pelo requerente)**

NOME:	CARGO/VÍNCULO	CNPF-MF
ENDEREÇO:		Nº
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	CEP:
TELEFONE:	FAX:	E-MAIL:

**DECLARAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL (\*)**

Declaro para os devidos fins que todas as informações prestadas e documentos anexos são verdadeiros, assumindo a responsabilidade pelos mesmos sob pena da lei.  
Nestes termos pede deferimento.

Cantá - RR

Nome por extenso do representante legal

Assinatura do representante legal