**LEI Nº 3.200, DE 28 DE JUNHO DE 2016.**

Autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Morrinhos.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MORRINHOS,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Esta lei trata da autorização para o Poder Executivo aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Morrinhos.

**Parágrafo Único**. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

**Art. 2º** As obras previstas no art. 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 autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

**Parágrafo Único**. A propriedade das vias de circulação interna e dos equipamentos de uso coletivo não passará ao Município permanecendo como propriedade dos condôminos.

**Art. 3º** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá 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 Horizontal de Lotes 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 cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se 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.

**Art. 5º** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Morrinhos, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

c) planilha de cálculo das áreas;

d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 6º** Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

**Art. 7º** 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.

**Art. 8º** O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Assessoria de Planejamento e Coordenação, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

**Art. 9º** 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 de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

**§ 1º** Todo o perímetro da Área do Condomínio 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 da malha viária urbana, 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** O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

**§ 3º** Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros).

**§ 4º** As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, excetuando-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

**§ 5º** Do percentual discriminado no § 4º, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

**§ 6º** No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

**§ 7º** As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

**Art. 10.** Por se tratar de vias de circulação 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 vias de circulação internas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 12,00 (doze) metros de largura, sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral.

**Art. 11.** Para aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes é de competência privativa do Prefeito Municipal, sendo o exame de todas as questões técnicas referentes ao arruamento e obras de infraestrutura de competência da Assessoria de Planejamento e Coordenação.

**Art. 12**. Será dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular.

**Art. 13.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Morrinhos, 28 de junho de 2016; 170º de Fundação e 133º de Emancipação.

**ROGÉRIO CARLOS TRONCOS CHAVES**

**=Prefeito=**

*Paulo Roberto de Sousa*

*Rafael Rodrigues Sousa*

*Emerson Martins Cardoso*

*Antônio Divino Nunes*