



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA**  
ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER EXECUTIVO

CÂMARA MUNICIPAL	
06 ABR. 2015	
Protocolo N°	12115
Ass: _____	
Juína	MT

**MENSAGEM N.º 012/2015.**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES DE JUÍNA E ILUSTRES PARES:**

No momento em que cumprimento Vossas Excelências, submeto à elevada apreciação desta Casa na forma regimental, o anexo Projeto de Lei, que dispõe sobre condomínios residenciais fechados, também denominados conjuntos residenciais privados no Município de Juína, Estado de Mato Grosso.

Esta Lei visa a conceituar as definições do Condomínio Residencial Fechado ou Conjunto Residencial Privado, sendo o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, germinadas, em fita ou superposta em condomínio, sendo restrito apenas ao uso residencial, tendo o perímetro da área de forma fechada com acesso particular controlado.

O domínio do empreendimento será exercido em conjunto por todos os moradores, possuindo vários co-proprietários de edificações habitacionais privativas de incorporação imobiliária, dispondo obrigatoriamente de equipamentos de uso comum, que conciliem os interesses de todos os condôminos.

Portanto, vislumbrando que o presente Projeto de Lei, traz em seu bojo interesse público da municipalidade e foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, **SOLICITO** que seja realizada **sua apreciação nos termos da legislação vigente** e, conseqüente aprovação.

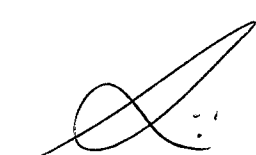
Sem mais para o momento, reitero com protestos de estima e consideração.

Juína-MT, 31 de março de 2015.

  
**ZULMAR CURZEL**

Prefeito Municipal em Exercício

Excelentíssima Senhora  
**IVANI CARDOSO DALLA VALLE**  
MD. Presidente da Câmara Municipal;  
Juína - Mato Grosso.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER EXECUTIVO**

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
09 ABR. 2015	
Protocolo Nº	1215
Mrs.:	
Juína	EST

**PROJETO DE LEI Nº 13 /2015**

Dispõe sobre condomínios residenciais fechados, também denominados conjuntos residenciais privados no Município de Juína, Estado de Mato Grosso, e dá outras providências.

**ZULMAR CURZEL**, Prefeito Municipal de Juína em exercício, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais;

Faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**Conceitos e Definições**

**Art. 1º** Esta Lei se fundamenta nos seguintes conceitos e definições:

**I** – Condomínio Residencial Fechado ou Conjunto Residencial Privado: é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas, em fita ou superposta em condomínio, sendo restrito apenas ao uso residencial;

**II** – Coeficiente de Ocupação (CO): é a relação entre a área de projeção da edificação no lote e a área de 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** – Áreas de uso comum de um condomínio: são frações do condomínio com infra-estrutura destinada a instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

**V** – Áreas privativas: frações do condomínio, denominada de unidades autônomas, destinado ao uso exclusivo de seu respectivo proprietário;

**VI** – Unidade Autônoma: porção territorial do condomínio constituída de dependências e instalações de uso privativo do seu respectivo proprietário.

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

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
06 ABR. 2015	
Protocolo Nº	13215
Hrs.:	
Junho	MT

## CAPÍTULO II

### Das Disposições Preliminares

**Art. 2º** Condomínio residencial fechado é o agrupamento de unidades habitacionais privativas de um ou vários padrões arquitetônicos, tendo o perímetro da área de forma fechada com acesso particular controlado.

**Parágrafo Único.** O domínio do empreendimento será exercido em conjunto por todos os moradores, possuindo vários co-proprietários de edificações habitacionais privativas de incorporação imobiliária, dispondo obrigatoriamente de equipamentos de uso comum, que conciliem os interesses de todos os condôminos.

**Art. 3º** A implantação de condomínios residenciais, também denominados conjuntos residenciais privados é regulada pela presente Lei, observadas no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

**Art. 4º** Os condomínios residenciais fechados situados na Zona de Expansão Urbana, aprovados após a publicação desta Lei, passarão a integrar a Zona Urbana, quando o empreendimento estiver devidamente registrado no Cartório de Imóveis.

**Art. 5º** Nos condomínios residenciais fechados não será permitido áreas com finalidades comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino, ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, lan houses, templos, cinemas, teatros, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.;

**Art. 6º** Em condomínios com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais mediante estudo da Prefeitura Municipal, poderão ser analisadas, previstas e autorizadas ou não, a inserção de áreas destinadas ao uso comercial para atendimento exclusivo da demanda local.

**Art. 7º** O condomínio residencial fechado deverá ser composto por uma área destinada a estacionamento de visitantes, na proporção de uma vaga para cada 02 (duas) unidades autônomas privativas.

## CAPÍTULO III

### Dos Requisitos Urbanísticos em Geral

#### Seção I

##### Da Aprovação do Projeto

**Art. 8º** A aprovação dos condomínios residenciais fechados, especificamente no que se refere a sua localização, dependerá de análise

CÂMARA MUNICIPAL
SECRETARIA
06 ABR 2015
Protocolo Nº
1215

prévia do Órgão de Planejamento do Município, considerando o disposto na legislação em vigor que expedirá a certidão de viabilidade do empreendimento.

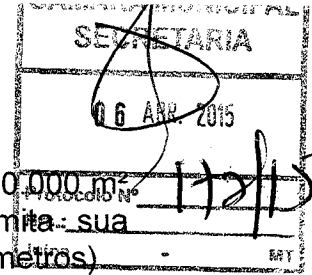
**Art. 9º** Os interessados na aprovação de condomínios residenciais fechados, logo após parecer favorável com relação à viabilidade na implantação do empreendimento, deverão encaminhar a Prefeitura Municipal os respectivos documentos:

- I – Requerimento solicitando a aprovação do condomínio, em três vias;
- II – Certidão de inteiro teor e ônus do imóvel, expedido pela circunscrição imobiliária competente;
- III – Certidão negativa de débitos municipais;
- IV – Projeto de urbanismo do condomínio residencial fechado, em 3 (três) vias, composto por:
  - a) Levantamento planialtimétrico;
  - b) Projeto arquitetônico e memorial descritivo das respectivas frações do condomínio, sendo essas as áreas privadas e áreas de uso comum. Bem como o projeto das instalações para deposição de lixo junto à via pública;
  - c) Arborização, paisagismo e iluminação das áreas comuns não edificáveis;
- V – Projetos Complementares, em 3 (três) vias, composto por:
  - a) Sistema de distribuição de água;
  - b) Sistema de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;
  - c) Sistema de captação e drenagem de águas pluviais;
  - d) Sistema de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e pública;
  - e) Pavimentação asfáltica.
- VI – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de Projeto e de Execução, expedido pelo profissional responsável pelo empreendimento, em 3 (três) vias, devidamente quitado.
- VII – Taxas e emolumentos municipais quitado.

**Art. 10** A construção de condomínio residencial fechado observará o definido na legislação vigente, no que se segue:

I – Somente poderá ser implantado condomínio residencial fechado em terreno com área entre 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) a 80.000 m<sup>2</sup> (Oitenta mil metros quadrados);

II – A frente mínima será determinada de acordo com a área total do empreendimento, sendo: Empreendimento com área de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) a testada mínima será de 30 m (trinta metros); Já empreendimentos com área superior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) a testada mínima será de 70m (setenta metros);



**Art. 11** Condomínios residenciais fechados com área de até 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverão ter configuração que permita sua inscrição num círculo de diâmetro não superior a 400m (quatrocentos metros).

**Parágrafo Único.** A construção de novos empreendimentos limitrofes a condomínios aprovados ou existentes só será autorizada se a soma das áreas dos terrenos atender ao disposto no caput deste artigo, caso contrário a autorização para a construção estará sujeita a apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU).

**Art. 12** Os casos em que se enquadrarem no parágrafo acima e nos quais a soma das áreas exceda 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), além da apresentação do Relatório de Impacto Urbano (RIU) será cobrado o Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), onde os condomínios deverão atender e cumprir as exigências urbanísticas do mesmo, considerando a Legislação federal e municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 13** Deverão ser destinados ao uso comum no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total de área do terreno, deste sendo 10% (dez por cento) para áreas verdes, 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários e 20% (vinte por cento) para vias de acesso e circulação. Da somatória das áreas destinadas ao uso comum, 30% (trinta por cento) deverá ser permeável. Enquanto que 10% (dez por cento) é o percentual mínimo da somatória de equipamentos comunitários que deverá ter acesso a via pública.

**§1º.** As áreas dos canteiros centrais das vias, rótulas viárias e similares serão computadas dentro da percentagem de vias de acesso.

**§2º.** As áreas localizadas entre o passeio e o alinhamento dos imóveis (recoo frontal) serão consideradas nos índices de áreas permeáveis tanto do espaço privado quanto do comum, no entanto não farão parte da fração de 10% (dez por cento) de área correspondente ao uso destinado a área verde do condomínio.

**Art. 14** Para efeito de cálculo do Coeficiente de Ocupação (CO) de um Condomínio considera-se nesta Lei como Área Construída a soma das Projeções de cobertura de todas as Áreas Privativas e as Projeções das coberturas das edificações das Áreas Comuns.

**§1º** Equipamentos de Lazer e comunitários que mantenham a permeabilidade do solo serão computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Permeabilidade (PC).

**§2º** Equipamentos de Lazer e comunitário edificadas com área coberta são computados para efeito do cálculo de Coeficiente de Ocupação.

**Art. 15** Os condomínios terão seus Coeficientes de Ocupação, Permeabilidade, e demais parâmetros urbanísticos definidos de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo e regulamentação, para as zonas urbanas em que estiverem inseridos.

**Art. 16** As áreas de equipamentos destinados ao uso comum deverão ter medida proporcional, onde sua testada deverá corresponder a no mínimo 1/3 (um terço) da sua profundidade. Cabe ao empreendedor apresentar a localização das áreas verdes e dos equipamentos comunitários no projeto

urbanístico, o qual será analisado pela Prefeitura Municipal, podendo esta aceitar ou não as localidades propostas.

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
06 ABR 2015	
Protocolo Nº	112118
Hrs.:	
Juiz	RT

## Seção II

### Dos Prazos e Exigências de InfraEstrutura

**Art. 17** O condomínio deverá ser dotado de infra-estrutura básica e infraestrutura secundária, que poderão ser implantadas em fases independentes na sua execução.

**§1º** A infraestrutura básica defini-se pela execução da rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, disposição dos resíduos sólidos, rede de distribuição elétrica, iluminação pública, escoamento das águas pluviais, vias de circulação com pavimentação asfáltica e conclusão da edificação responsável pelo controle de acesso ao condomínio fechado (guarita), bem como os dispositivos necessários para a segurança do mesmo.

**§2º** A infraestrutura secundária restringe-se ao paisagismo, inserção de mobiliário, equipamentos e construções necessárias para a urbanização das áreas de uso comum dentro do perímetro do condomínio.

**Art. 18** As obras e serviços de infraestrutura integral exigidos para a aprovação do condomínio deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

**§1º** Quando as redes de infraestrutura básica e secundária forem executada em períodos distintos deverá ser apresentado cronogramas independentes para a aprovação do condomínio;

**§2º** O incorporador terá prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do alvará de licença, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica;

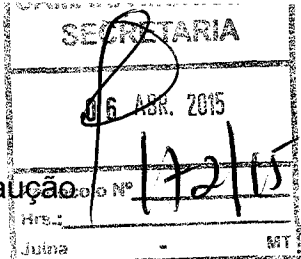
**§3º** O mesmo prazo de execução do parágrafo anterior servirá também para executar das obras e serviços de infraestrutura secundária;

**§4º** Quando for de interesse do incorporador em executar as redes de infraestrutura de forma integral (básica e secundária), os prazos poderão ser somados, totalizando assim 04(quatro) anos para a execução e conclusão das obras, desde que durante este período não haja a comercialização das áreas privadas;

**§5º** Poderão ser feitas alteração na seqüência da execução dos serviços e obras mencionadas neste artigo, mediante autorização prévia da Prefeitura Municipal;

**§6º** Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma das obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada conforme a Lei Municipal nº 021/1984 e realizará as obras faltantes;

**§7º** Concluída as obras e serviços de infraestrutura conforme consta no cronograma físico do condomínio, o interessado solicitará aos órgãos competentes a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra,



que deverá ser encaminhado a Prefeitura Municipal para a liberação da caução respectiva.

**Art. 19** As unidades autônomas serão entregues dotadas de toda a infraestrutura básica exigidas na presente Lei.

**§1º** As redes de abastecimento de água potável e energia elétrica serão executadas pelo incorporador e doadas aos respectivos concessionários de serviços públicos para sua operação e manutenção.

**§2º** A rede de esgoto sanitário será implantada pelo incorporador até que a mesma se interligue a rede de esgoto pública existente, em casos onde o empreendimento estiver distante da rede de esgotamento público, o empreendedor deverá construir uma ETE - Estação de Tratamento de Esgoto, específica a atender a demanda a ser criada quando seu empreendimento estiver em pleno funcionamento. O sistema de tratamento adotado deverá ser apresentado ao Departamento de Água e Esgoto Sanitário de Juína – DAES.

**§3º** No caso de implantação de uma ETE própria, o projeto deverá ser desenvolvido por profissional habilitado de acordo com a legislação pertinente ao assunto e o empreendedor já deverá também apresentar no mínimo o protocolo de que tal projeto está sendo encaminhado também a órgão Estadual competente para aprovação.

**§4º** Estas infraestruturas deverão estar concluídas e serão entregues para os condôminos, na data da entrega do condomínio, estipuladas nos contratos de compra e venda e conseqüente expedição do habite-se pela Prefeitura Municipal.

### Seção III

#### Definição e Delimitação de Áreas Comuns e Áreas Privativas

**Art. 20** 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 e equipamentos de uso comum de um condomínio de acordo com esta Lei, enquadram-se na rede de infraestrutura secundária, sendo instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma.

**§3º** As Áreas Privativas deverão ser de categoria Unifamiliar, sendo formada por residências térreas, assobradadas, isoladas, geminadas ou em série.

**§4º** O fechamento do condomínio poderá ser de muro de alvenaria ou outro tipo apropriado à critério do empreendedor, com altura mínima 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) que circunde e separe o empreendimento, propiciando segurança, privacidade e estética urbana. Na entrada principal do condomínio e/ou em áreas específicas, o fechamento poderá ser feito com

CÂMARA MUNICIPAL  
SECRETARIA  
06 ABR. 2015  
Protocolo Nº 1246  
Hrs.:  
Juiz

outros tipos de materiais, com alturas variáveis desde que a altura não seja inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

**§5º** Os acessos comuns das edificações do condomínio somente poderão ser feitas através de vias particulares internas do empreendimento.

**Art. 21** O percentual referente as áreas livres de uso comum, conforme esta Lei, poderá situar-se integral ou parcialmente no interior do perímetro fechado do condomínio a que se refere, desde que haja deferimento da Prefeitura Municipal.

**§1º** As áreas a que se refere este artigo, quando situada fora do perímetro fechado do condomínio, serão automaticamente transferida ao patrimônio do poder público municipal.

**§2º** Quando os equipamentos comunitários forem direcionados a recreação infantil, o mesmo deverá estar distante dos acessos comuns de circulação e estacionamento de veículos.

**Art. 22** As áreas de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias de circulação de veículos e pedestres situados 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.

#### Seção IV

##### Dos Requisitos para as Edificações das Unidades Autônomas

**Art. 23** A elaboração de todos os projetos e execução da construção de cada habitação caberá ao condômino, de acordo com a sua livre iniciativa, dentro de sua unidade autônoma, atendendo ao disposto do regulamento de obras interno do condomínio, desta Lei e ao Código de Obra do Município, adotando sempre ao que for mais restritivo. A aprovação do projeto e a consequente expedição do alvará de construção serão feitas pelo poder executivo municipal.

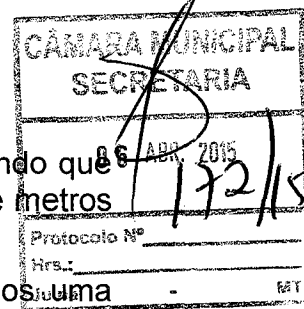
**Art. 24** O número máximo de pavimentos por unidade habitacional será de 02 (dois), composto por pavimento térreo e pavimento superior.

**Art. 25** A taxa de ocupação por unidade habitacional será de 70% (setenta por cento) e a taxa de permeabilidade no mínimo de 20% (vinte por cento) por unidade;

**Art. 26** Cada terreno deverá ter recuo frontal mínimo de 4 m (quatro metros) e recuos laterais e de fundo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas voltadas a esses recuos, nos casos de lotes de esquina é obrigatório o recuo secundário (lateral) de no mínimo 2,00 m (dois metros). Nos casos de lote que fazem divisa com áreas de APP ou Áreas verdes, o recuo para com a mesma será de no mínimo 2,00 m (dois metros) independente da existência de aberturas.

**Parágrafo Único.** Todos os recuos mencionados no item anterior, serão contados a partir da alvenaria acabada.





**Art. 27** O uso será unifamiliar em cada unidade autônoma, sendo que cada edificação residencial deverá ter no mínimo 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) de área construída;

**Art. 28** Cada unidade autônoma deverá dispor de pelo menos uma vaga de garagem sendo esta coberta ou não.

## Seção V

### Classificações e Especificações dos Condomínios

**Art. 29** As áreas mínimas dos terrenos por unidade habitacional será estabelecida através da classificação, sendo que a elaboração dos projetos dos condomínios será facultada as especificações de acordo com a sua tipologia, podendo ser **Tipo "A"**, **Tipo "B"** ou **Tipo "C"**.

**I – O condomínio Tipo "A" deverá obedecer às seguintes dimensões:**

- a) Unidades autônomas de meio de quadra com metragem mínima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) deverão ter testada mínima de 15 m (quinze metros lineares);
- b) Unidades autônomas de esquina deverão ter medida mínima posterior de 17 m (dezessete metros), se for considerado a medida frontal, esta não deve ser inferior a 14 m (quatorze metros) desconsiderando o chanfro de 4,24 m (quatro metros e vinte e quatro centímetros) que é obrigatório em lotes de esquina;
- c) Arruamento de 15 m (quinze metros) de largura, sendo 9 m (nove metros) de pista de rolamento e 3 m (três metros) de calçada em ambos os lados;
- d) Avenidas de 22 m (vinte e dois metros) de largura, sendo 12 m (doze metros) de pista de rolamento, 3 (três metros) de calçada de cada lado e 4 m (quatro metros) para o canteiro central;
- e) Ser dotado de um complexo de portarias, sendo composto de guarita social com portaria e guarita de serviço.

**II – O condomínio Tipo "B" deverá obedecer às seguintes dimensões:**

- a) Unidades autônomas de meio de quadra com metragem mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) deverão ter testada mínima de 12 m (doze metros lineares);
- b) Unidades autônomas de esquina deverão ter medida mínima posterior de 14 m (quatorze metros), se for considerado a medida frontal, esta não deve ser inferior a 11 m (onze metros) desconsiderando o chanfro de 4,24 m (quatro metros e vinte e quatro centímetros) que é obrigatório em lotes de esquina;
- c) Arruamento de 12 m (quinze metros) de largura, sendo 7 m (sete metros) de pista de rolamento e 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada em ambos os lados;

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
06 ABR. 2015	
Processo Nº	122/15
Ass: _____	_____
Julma	_____

- d) Avenidas de 20 m (vinte metros) de largura, sendo 12 m (doze metros) de pista de rolamento, 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado e 3 m (três metros) para o canteiro central;

**III – O condomínio Tipo “C”** deverá obedecer às seguintes dimensões:

- a) Unidades autônomas de meio de quadra com metragem mínima de 240 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) deverão ter testada mínima de 10 m (dez metros lineares);
- b) Unidades autônomas de esquina deverão ter medida mínima posterior de 12 m (doze metros), se for considerado a medida frontal, esta não deve ser inferior a 9 m (nove metros) desconsiderando o chanfro de 4,24 m (quatro metros e vinte e quatro centímetros) que é obrigatório em lotes de esquina;
- c) Arruamento de 12 m (quinze metros) de largura, sendo 7 m (sete metros) de pista de rolamento e 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada em ambos os lados;
- d) Avenidas de 18 m (dezoito metros) de largura, sendo 13 m (treze metros) de pista de rolamento e 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada de cada lado;

**Parágrafo Único.** Considerando para vias interna sem saída com extensão superior a 100 m (cem metros), serão exigidas medidas mínimas no bolsão de retorno com diâmetro de 18 m (dezoito metros), sendo pista de rolamento com largura de 5 m (cinco metros), passeio em ambos os lados com 2 m (dois metros) e canteiro central com diâmetro de 3 m (três metros). Em casos de via com extensão inferior a 100 m (cem metros), cada caso será analisado de forma específica pelo departamento responsável da Prefeitura Municipal.

**Art. 30** Em todos os condomínios independentes da sua classificação, serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura urbana:

**I –** Demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos, em perfeitas condições, até 01 (um) ano após a aprovação do condomínio;

**II –** Abastecimento de água potável de acordo com a concessionária local;

**III –** Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local.

**IV –** O posteamento de energia elétrica e telefonia deverão estar a 0,50 m (cinquenta centímetros) do meio fio;

**V –** Arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de 1 árvore por lote ou data, de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal;

**VI –** Construção de encostas, quando necessário;

**VII –** Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

CARIMBO MUNICIPAL  
SECRETARIA  
06 ABR. 2015  
Protocolo Nº 112/15  
Hrs.:  
Assinatura: [assinatura]

**VIII** – Pavimentação asfáltica com galerias de águas pluviais e drenagem;

**IX** – Meio fios e sarjetas de acordo com as especificações técnicas do órgão competente;

**X** – Quando necessária as galerias de águas pluviais as redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

**Art. 31** Os acessos de entrada e saída dos condomínios residências fechados deverão ser projetados em locais de acordo com as diretrizes expedida pelo Órgão de Planejamento e Setor de Transportes do Município, tendo como precaução viabilizar a situação que implique na menor conturbação possível de tráfego.

**Art. 32** Os condomínios de que trata esta Lei não poderão interromper ou alterar o traçado das vias de classes Estrutural, Principal e Coletora circunvizinhas, existentes ou projetadas.

**Parágrafo Único.** Os demais serviços e obras de infraestrutura urbana a serem executados no condomínio serão definidos por decretos ou Leis do poder executivo.

## Seção VI

### Das Unificações e Desdobros dos Lotes

**Art. 33** Será permitida a unificação e desmembramento de lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Sendo que a testada mínima e a área mínima do lote serão definidas de acordo com a classificação do condomínio, nos termos do Art. 29, desta Lei.

**§1º** Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo sua composição ser feito unicamente por testada.



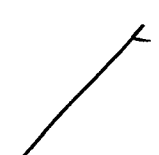
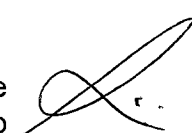
**§2º** Para lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se o recuo frontal de 4 metros para ambos os alinhamentos.

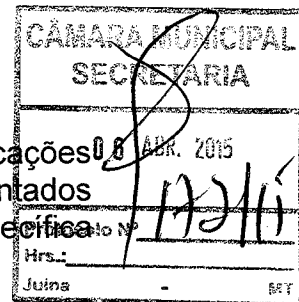
**§3º** Não será permitido, em hipótese alguma a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da unificação e desdobros dos lotes.

## Seção VII

### Do Habite-se e/ou Auto de Conclusão

**Art. 34** Não será concedido habite-se e/ou auto de conclusão sem que estejam concluídas as obras de infra-estrutura básica e equipamentos de uso comum mínimo estabelecido no projeto aprovado.





**Art. 35** Quando o empreendimento envolver a execução de edificações nas unidades autônomas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexo ao projeto do Condomínio, obedecendo à apreciação técnica específica conforme Código de Obras e demais legislações pertinentes.

**Art. 36** Após a expedição do competente alvará de construção para um projeto de condomínio, as edificações nas unidades autônomas poderão seguir processo de aprovação, habite-se e/ou auto de conclusão independentes, podendo ser solicitados à medida que venha a ser necessários.

## Seção VIII

### Do Saneamento Básico

**Art. 37** O tratamento e disposição de esgotos, a coleta e a deposição de lixo nos Condomínios obedecem à legislação municipal vigente.

**§1º** A coleta de lixo, limpeza e varrição interna são de responsabilidade exclusiva do Condomínio.

**§2º** É obrigatório em cada Condomínio a existência de área dentro do empreendimento, fora de seu perímetro fechado, junto à via pública, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de containers ou depósito, necessários à disposição de lixo diário, conforme legislação municipal.

**Art. 38** É expressamente proibida a utilização inversa das redes de esgoto e águas pluviais.

**Art. 39** Não será permitido a construção de fossas sépticas nas calçadas fronteiriças aos lotes e nem nas vias de circulação, caso seja de interesse do condômino a construção de fossas, a mesma deverá ser locada dentro da unidade autônoma e/ou a tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do condomínio.

## CAPÍTULO IV

### Das Garantias e Obrigações

**Art. 40** Como garantia das obras necessárias a total execução do empreendimento, o interessado caucionará, mediante hipoteca legal, uma ou mais áreas de terreno ou imóvel cujo valor, corresponda, na época da aprovação, ao dobro do custo dos serviços e obras a serem executados, conforme tabela de custos e serviços do SINAPI.

**§1º** No termo de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o incorporador fica obrigado a executar o cronograma no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para finalização das obras e serviços, findo o qual perderá, em favor do Município, a área ou áreas caucionadas, se não tiver cumprido aquelas exigências.

**§2º** No caso da extinção do condomínio, as áreas comuns e o sistema viário, inclusive com as respectivas benfeitorias, serão doados sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
06 ABR. 2015	
Protocolo nº	12/15
Hrs.:	
Junia	

## CAPÍTULO V

### Da Legislação Complementar de Preservação do Meio Ambiente

**Art. 41** Todas as áreas verdes e áreas comuns do condomínio deverão ser urbanizadas com plantio de gramas, árvores, arbustos ou similares. Já nas áreas das unidades autônomas e suas respectivas calçadas quando não edificadas ficam sob zelo e responsabilidade do condomínio.

**Art. 42** Para as demais situações não abordadas nesta Lei, como utilização de áreas próximas a nascentes, terrenos alagadiços, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, áreas degradadas, áreas com declividade superior 30%, deverá ser consultado a SEMA (Secretaria Estadual do Meio Ambiente), CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente) e Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

## CAPÍTULO VI

### Disposições Finais

**Art. 43** Para implantação de mais de um condomínio residencial fechado em seqüência territorial em áreas ainda não parceladas, deverá ser obrigatória a existência de uma via pública que permita o acesso até eles.

**Art. 44** Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios residenciais fechados seqüenciais.

**Art. 45** Conforme Lei federal nº 6.766/79 é considerado crime contra a administração pública qualquer ato de venda, promessa de venda, reserva de lote, ou qualquer instrumento que manifeste a intenção de vender sem que o mesmo esteja registrado no Registro de Imóveis.

**Art. 46** Fica consentido o acesso livre da fiscalização da Prefeitura Municipal, desde que identificados, para a realização das vistorias nas obras tanto dos usos comuns do condomínio residencial fechado quanto das unidades autônomas.

**Art. 47** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Juína, 30 de março de 2015.

CÂMARA MUNICIPAL	
SECRETARIA	
06	ABR. 2015
Protocolo Nº 11215	
Hrs.:	
Juina	- 04

  
**ZULMAR CURZEL**

Prefeito Municipal em Exercício

