



PREFEITURA DE MAURITI

Gabinete do Prefeito

"Você ajudando a governar"

Rua Otávio Pimenta de Souza, s/nº 1 - 2º andar
Fone: (88) 3562-1300 - Fax: 3562-1477

ESTADO DO CEARÁ
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE MAURITI
Coordenadoria de Protocolo

Recebido hoje e protocolado sob nº 177

Lv. Nº 109 as fls. 13 às 10:50

Mauriti (Ce) 22 de 11 de 2012


Servidor Responsável

LEI MUNICIPAL Nº 1.109/2012

DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIO FECHADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, ETC.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MAURITI, ESTADO DO CEARÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, ETC.

FAZ SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Residencial Fechado de Lotes no perímetro urbano do Município de Mauriti, obedecendo aos seguintes critérios:

I - o local a ser edificado o Condomínio Residencial Fechado (CRF) deverá ser de uso estritamente residencial, podendo ser composto por unidades individuais, conjuntos geminados ou mesmo edifícios, todos em obediência às leis municipais de zoneamento urbano e uso e ocupação do solo;

II - as ruas que compõem os Condomínios Residenciais Fechados deverão ser de uso estritamente local, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores liminhos aos condomínios, que necessitem da passagem para acesso as suas moradias ou a seus estabelecimentos comerciais e industriais;

III - os espaços verdes e as áreas de lazer e recreação deverão ser construídas pelo Condomínio Residencial Fechado e por ele mantidos e conservados sem nenhum ônus para a municipalidade;

IV - as ruas poderão ser fechadas e colocadas guaritas para abrigar seguranças, onde houver necessidade, e nos acessos ao condomínio, cancelas para permitir a entrada e saída de veículos. O perímetro do Condomínio Residencial Fechado poderá ser fechado com cerca viva, muros ou assemelhados;

V - a coleta de lixo domiciliar será de estrita responsabilidade dos moradores do condomínio, que as encaminharão para as caçambas apropriadas e colocadas em local de fácil acesso à rede pública coletora de lixo;

VI - será permitido o acesso dos leituristas dos relógios de luz e água nos condomínios, sendo que estes representantes municipais, estaduais ou federais deverão se identificar na

CNPJ: 07.458.296/0001-85 - CEP: 06.920-280-0
CEP: 61.420-100 - Mauriti - Ceará
www.mauriti.ce.gov.br



PREFEITURA DE MAURITI

Gabinete do Prefeito

"Você ajudando a governar"

Rua Otávio Pimenta de Souza, s/n 1º e 2º andar

Fone (85) 3552-1300 Fax 3552-1477

portaria de entrada do respectivo condomínio e receber a expressa autorização para as visitas, sendo também estendida a obrigação de identificação, a quaisquer pessoas que não façam parte do condomínio.

Parágrafo Único - Considera-se Condomínio fechado para o efeito do disposto no art. 74, I, da Lei Municipal nº. 774, de 17 de outubro de 2007, o parcelamento do solo urbano cuja delimitação de seu perímetro, no todo ou em parte, seja marcada por muro, cerca, grade ou similares e que mantenha controle de acesso de seus moradores e visitantes.

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 autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade 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 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 Mauriti, 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;

CNPJ 07.655.269/0001-55 - CGF: 06.920.280-0
CEP: 67.210-000 - Mauriti - Ceará
www.mauriti.ce.gov.br



PREFEITURA DE MAURITI

Gabinete do Prefeito

"Você ajudando a governar"

Rua Otávio Falcão de Sá, nº 5 - 1º andar

Fone: 88-3582.1301 Fax: 3582.1471

- c) planilha de cálculo das áreas;
- d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- e) licença ambiental aprovada pelo órgão competente.

III - convenção do condomínio:

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, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Secretaria de Infraestrutura 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, pintura de meio-fio, rede de água e esgoto local com tratamento deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Fechado 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 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 (dez metros).

§ 4º - As áreas verdes, de recreação, sistema viário, passeios/calçadas e portaria, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 20 % (vinte por cento) da área total da gleba do empreendimento.

CNPJ: 07.655.269/0001-55 CGF: 06.920.280-0
CEP: 63.210-000 - Mauriti - Ceará
www.mauriti.ce.gov.br



PREFEITURA DE MAURITI

Gabinete do Prefeito

"Você ajudando a governar"

Rua Cláudio Farias, 10 - São João, s/nº - J. André

Fone: 88 3332 1300 - Fax: 3553 1117

§ 5º No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 10º - 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 do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 7,00 metros (sete), sendo 5 (cinco) metros de pista e 1,00 (um) metro para cada passeio lateral.

Art. 11º - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 12º - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de no mínimo 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular.

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

Art. 14º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mauriti, 12 de novembro de 2012.

ISAAC GOMES DA SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal