

REVISÃO DA LEI DE

CONDOMÍNIO DE LOTES

DE MONTENEGRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO

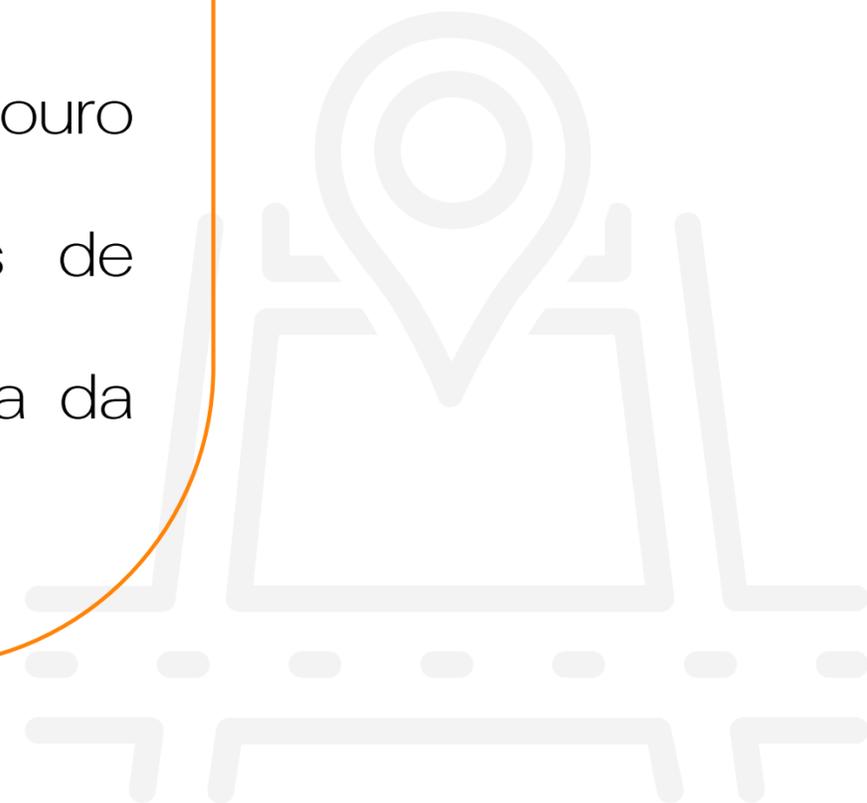


PREFEITURA
MUNICIPAL DE
MONTENEGRO



PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- Organização da lei em capítulos
- Inclusão das áreas onde não será permitida a instituição de condomínio, seguindo o padrão da lei de parcelamento do solo
- Compatibilização do tamanho mínimo de testada com a lei federal
- Redução dos percentuais de áreas “públicas”
- Alteração da testada máxima do condomínio
- Obrigatoriedade de lixeira com frente para logradouro público
- Complementação da documentação e etapas de aprovação dos condomínios
- Inclusão das licenças ambientais em cada etapa da aprovação



DIVISÃO EM CAPÍTULOS

- I - DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
- II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
- III - CONSULTA PRÉVIA PARA FINS DE CONDOMÍNIO DE LOTES
- IV - ANTEPROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES
- V - APROVAÇÃO DEFINITIVA DO CONDOMÍNIO DE LOTES



INCLUSÃO DE RESTRIÇÕES

Art. 5.º Não será permitido a instituição de condomínio:

I – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes e corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente – APP;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente submetidos a Estudo de Impacto Ambiental;

IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção.

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6.º (Antigo Art. 5º) O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00m (seis metros) e **1,5m de passeio de cada lado;**

III – os lotes deverão ter testada mínima de ~~6,00m (seis metros);~~ **5,00 (cinco metros);**

IV – todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

~~V – possuir estacionamento para visitantes, no mínimo, uma vaga para cada três lotes;~~

~~VI – os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);~~

VII – o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, ~~4,00m (quatro metros);~~ **2,00m (dois metros);**

VIII – a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento aplicável aos lotes são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento.

IX – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica.

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º. (Antigo Art. 15) Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de ~~25% (vinte e cinco por cento)~~ **15% (quinze por cento)** da área total parcelada, para as vias de circulação e áreas verdes. ~~o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovado.~~

(...)

§ 3.º O percentual de áreas verdes não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento).

Art. 8º. (Antigo Art. 16) Além do previsto no § 2.º do art. ~~15~~ **7º**, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de ~~15% (quinze por cento)~~ **10% (dez por cento)** da área total parcelada como ~~área pública~~ **verde ou institucional**, que poderá ser fracionada em 3 (três) módulos, respeitado o mínimo de 5% (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1.º O percentual referido no caput poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a ~~15% (quinze por cento)~~ **10% (dez por cento)** do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

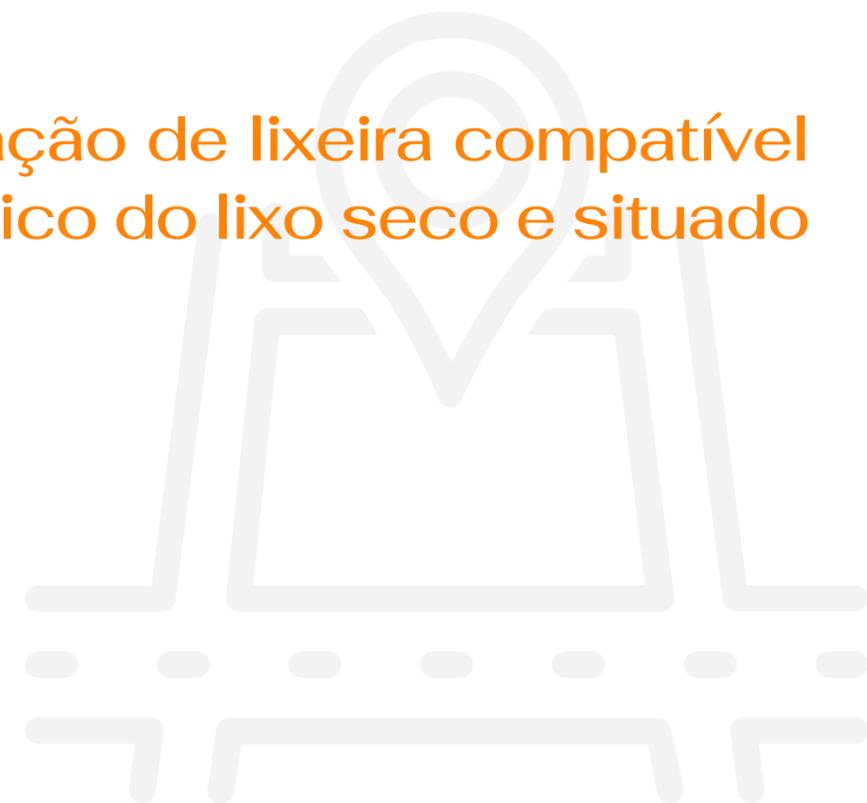
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

~~Art. 10. (Antigo Art. 19) O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima de 70,00m (setenta metros).~~

Art. 10. (Antigo Art. 19) Em Zonas Residenciais (ZR), o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 100,00m (cem metros). Em Zonas de Expansão da Ocupação, o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Art. 12. (Antigo Art. 21) (...)

Parágrafo único. É de responsabilidade do empreendedor a colocação de lixeira compatível com a quantidade de lotes do condomínio, segregando o lixo orgânico do lixo seco e situado fora do condomínio, com frente para logradouro público.



REVISÃO DA LEI DE

PARCELAMENTO DO SOLO

DE MONTENEGRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PREFEITURA
MUNICIPAL DE
MONTENEGRO



**SOMOS
TODOS
MONTENEGRO**
ADMINISTRAÇÃO
MUNICIPAL

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- Reorganização da estrutura da lei (ordem dos artigos e capítulos)
- Alteração das áreas onde não é permitido o parcelamento do solo
- Inclusão de testada mínima para execução de loteamento
- Compatibilização do tamanho dos lotes com a lei de zoneamento aprovada em 2024
- Inclusão de exigências para a infraestrutura mínima dos loteamentos
- Ajustes na documentação para aprovação dos empreendimentos
- Alteração da infraestrutura mínima para desmembramentos
- Alteração dos casos que exigem anuência da Metroplan
- Alteração do regramento de lotes caucionados e garantias de execução das obras de infraestrutura
- Alteração dos valores de multas

RESTRIÇÕES DE PARCELAMENTO

~~Art. 5º~~ Art. 14.º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos sujeitos a inundações;

II – em terreno alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

~~III – nas nascentes e corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente – APP;~~

III – nas Áreas de Preservação Permanentes instituídas por lei;

IV – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente submetidos a Estudo de Impacto Ambiental;

V – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VII – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção.

VIII – em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de água potável e energia elétrica, salvo atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes.

REQUISITOS URBANÍSTICOS

~~Art. 8º~~ Art. 17.º O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a ~~400,00m~~
300,00m (trezentos metros).

~~Art. 9º~~ Os quarteirões de mais de 200,00m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres no seu terço médio, no máximo, sendo que os recuos laterais das construções terão, no mínimo, 2,00m (dois metros) e não poderão haver frente de lotes voltados para as mesmas.

Art. 19º As glebas a serem loteadas deverão ter uma testada mínima de 70m para o sistema viário consagrado, não necessitando ser contínua, tendo forma tal que possibilite a execução de dois acessos, no mínimo, ao loteamento pretendido.

REQUISITOS URBANÍSTICOS

~~Art. 11º~~ Art. 20º Os lotes terão dimensões mínimas de ~~11,00m (onze metros)~~ e área mínima de ~~275,00m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados)~~. **10,00 m (dez metros) de testada e área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)**, para uso residencial. Os outros usos atenderão as demais exigências da Lei de Zoneamento.

§ 1: nos lotes de formato irregular, será sempre exigida a inscrição do lote mínimo estabelecido nesta Lei ao lote do loteamento proposto.

§ 2: não será exigida a área mínima para os lotes resultantes de remembramento.

Art. 12º Os lotes de esquina terão testada mínima de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 337,50m² (trezentos e trinta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados).

DA INFRAESTRUTURA

Foram incluídos no Art. 23 da lei, a obrigatoriedade de:

- tratamento paisagístico dos passeios, com plantio de vegetação, de acordo com orientação da SMMA;
- rede de coleta para esgotamento sanitário doméstico;
- implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas, devendo a mesma ser implantada sempre nas faces leste e sul das vias de circulação (ou o mais próximo destes pontos cardeais);
- as lâmpadas de LED na iluminação pública
- cercamento e identificação da área institucional
- cercamento da área verde, projeto de paisagismo e implantação dos equipamentos;
- projeto e execução da sinalização viária horizontal e vertical;

DESMEMBRAMENTOS

~~Art. 19º~~ Art. 27º. Os lotes com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão manter no mínimo 20% (vinte por cento) ~~de sua área total~~ **da área à desmembrar** como área verde, demarcada no projeto e memorial descritivo de desmembramento com indicação aprovada pela municipalidade.

§ 1.º Caso não exista no local, a área verde deverá ser constituída, ~~com espécies nativas da região,~~ de acordo com projeto ~~específico~~ **de arborização** e cronograma de implantação, aprovados pela municipalidade.

§ 2.º Para o cálculo do percentual previsto no caput, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente.

§3.º Caso o lote se torne objeto de novo parcelamento na forma de loteamento, esta área verde poderá atender ao percentual exigido para este fim, no entanto não deverá ocorrer redução dos 20%.

DESMEMBRAMENTOS

~~Art. 25º~~ Art. 33º Verificadas as condições apresentadas no art. 32, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação:

(...)

III – da prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, ~~da seguinte infraestrutura básica:~~ **de pelo menos 03 (três) equipamentos públicos abaixo:**

- a) via pública pavimentada;**
- b) rede de abastecimento de água potável;**
- c) rede de distribuição de energia elétrica, com ou sem iluminação pública;**
- d) sistema de esgotamento sanitário;**
- e) sistema de drenagem pluvial.**

METROPLAN

~~§ 3.º Para aprovação dos projetos de loteamento, o Município deverá, necessariamente, exigir a apresentação da anuência do órgão de planejamento metropolitano.~~

§ 3.º O Município deverá exigir a apresentação da anuência do órgão de planejamento metropolitano quando:

I – imóvel localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos na forma da lei;

II – imóvel localizado em área limítrofe de municípios, para os fins do disposto neste artigo, as adjacentes a até 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas;

III – loteamento de área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

LOTES CAUCIONADOS

~~Art. 33 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução, área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das referidas obras e serviços a serem realizados. (...)~~

Art. 47º Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução, 30% do valor do total dos lotes obtidos pelo parcelamento, a escolha do município.

§ 1.º Quando concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará 80% das garantias de sua execução.
(...)

Art. 48º É vedada a comercialização dos lotes caucionados, sendo este ato passível de multa.

LOTES CAUCIONADOS

Art. 50º As obras necessárias à implantação do loteamento serão de responsabilidade do empreendedor pelo prazo de 5 anos, conforme o Art. 3º do Decreto Lei Federal 271/67, respondendo por elas e pela garantia das mesmas durante este tempo.

Art. 51º Em garantia à Administração Pública quanto às responsabilidades do loteador por 5 anos, permanecerão na custódia da Administração um percentual de 20% dos lotes caucionados, até que se esgote o prazo de 5 anos, sendo então adjudicados pela Administração Pública.

INFRAÇÕES

I – por iniciar a execução de parcelamento do solo sem projeto aprovado: ~~6.000 (seis mil) URMs~~ **12.000 (doze mil) URMs** por hectare.

VIII – por deixar de utilizar o Modelo de Contrato aprovado pelo município e que faz parte do processo de loteamento : 2.000 (duas mil) URMs;

IX – por omitir ou alterar informações para o fornecimento das Diretrizes Urbanísticas: 10.000 (dez mil) URMs por lote.

REVISÃO DO

CÓDIGO DE OBRAS

DE MONTENEGRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PREFEITURA
MUNICIPAL DE
MONTENEGRO



PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- Atualização da lei visto a implantação do sistema digital na prefeitura;
- Atualização de normas técnicas e entidades;
- Acrescentou-se a obrigatoriedade de apresentação de Prova de Responsabilidade Técnica para demolições e indicação da destinação dos resíduos gerados;
- Condições para emissão da carta de habite-se;
- Obrigatoriedade de lixeiras;
- Tabela de vagas de estacionamento;



III – projeto arquitetônico, composto de:

a) planta de situação na ~~escala 1:1000~~ e de localização na ~~escala 1:500~~ **em escala conveniente**, contendo:

7. dimensões da calçada e projeto da mesma de acordo com a NBR9050.

IV – projeto hidrossanitário ~~na escala mínima 1/100~~ **em escala conveniente**, representando em planta baixa a canalização de água e de esgoto, fossa séptica, filtro anaeróbio e/ou sumidouro ou outro destino técnico adequado, devidamente dimensionado;

~~V – projeto elétrico com aprovação da concessionária de energia elétrica local, nos casos de edificações multifamiliares e comerciais com mais de 100,00m² (cem metros quadrados);~~

VII – ~~Anotação~~ **Prova** de Responsabilidade Técnica ~~—ART~~ de projeto e execução **de todos os serviços: arquitetônico, estrutural, instalações elétricas e instalações hidrossanitárias;**

Simplificação e sistema digital

Seção II Da Análise do Projeto

~~IX – As plantas baixas de cada pavimento não repetido, os cortes e as fachadas poderão ser apresentados na mesma prancha, assim como as plantas de situação e localização;~~

~~X – A apresentação dos projetos ficará condicionada à observação das exigências de proteção contra incêndio previstas na Lei n.º 2.420, de 3 de junho de 1986 e NBR 9077, de 1985, ou em outras leis e normas que vierem a substituí-las.~~

XI – Cópia atualizada da matrícula do imóvel com no mínimo 06 meses.

~~Parágrafo único. Nos casos de projetos para construção de grandes proporções, as escalas poderão ser alteradas devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão competente do Município.~~

Art. 20. Todas as plantas relacionadas nos arts. 17 a 19 **serão inseridas no processo digital, em formato PDF. A prancha de Situação e localização deverá constar no processo nos formatos PDF e DWG.** ~~deverão ser apresentadas em meio digital, e em, no mínimo, 2 (duas) vias impressas, uma das quais será devolvida ao requerente após a aprovação.~~

Alvará de construção

Seção III Do Alvará de Construção

~~Art. 22. A concessão do Alvará de Construção para imóveis que se situem parcialmente em Área de Preservação Permanente – APP, será condicionada à celebração de Termo de Compromisso de Preservação, o qual determinará a responsabilidade civil, administrativa e penal do proprietário em caso de descumprimento.~~

Art. 25. A aprovação de um projeto será considerada válida pelo prazo de ~~1 (um) ano,~~ **18 meses** após a data do despacho deferitório.

Art. 26. O licenciamento para início da construção será válido pelo prazo de 6 (seis) meses e findo este prazo e não tendo sido iniciada a construção, o licenciamento perderá o seu valor.

Parágrafo único. Para efeitos do caput ~~uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.~~ **o início das fundações será considerada como início das obras.**



Demolições

Seção IV Do Alvará e do Atestado de Demolição

Art. 31. A demolição de edificação somente poderá ser efetuada mediante solicitação prévia ao órgão competente do Município, acompanhada da respectiva cópia da matrícula no Registro de Imóveis ou escritura atualizada, com data de emissão de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias anteriores à requisição **e prova de responsabilidade técnica.**



Habite-se

Seção V Do Alvará de Habitação – Habite-se

Art. 32. Uma edificação é considerada passível de uso quando tiver sido executada de acordo com o projeto aprovado **e passeio público executado.**

Art. 36. A emissão do Alvará de Habite-se estará condicionada a apresentação do Alvará de Bombeiros.



Recuos

Seção V Dos Recuos

Art. 62. Nos terrenos em aclive serão permitidas as garagens no alinhamento sempre que na profundidade de 5m a altura do terreno seja igual ou superior a 2m desde que a cobertura seja utilizada como terraço ou jardim e que a largura não ultrapasse a 35% da testada do lote.



Lixeiras

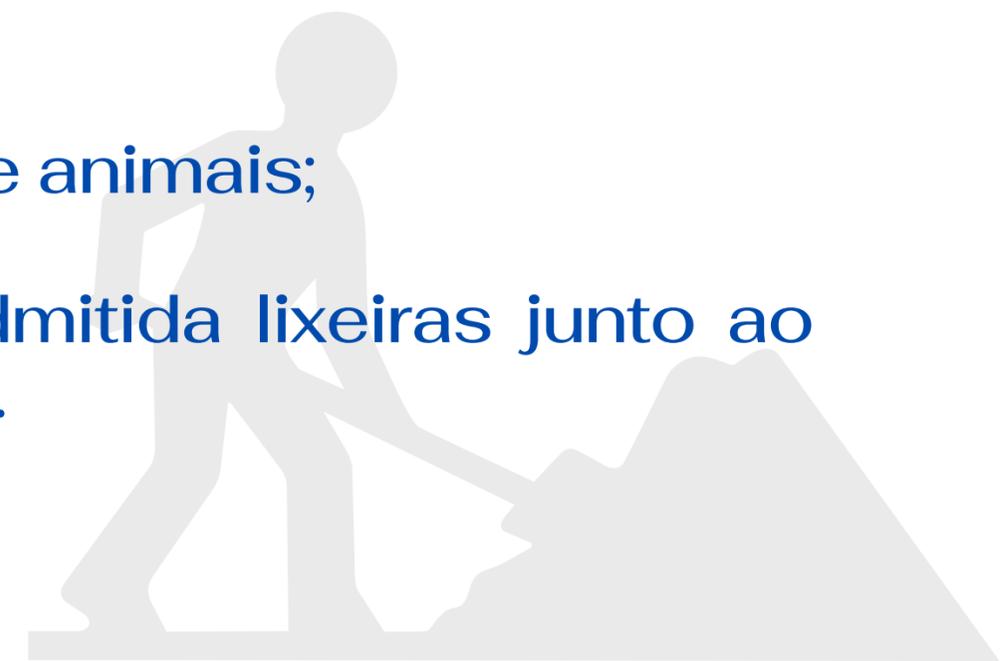
Seção VIII Das Instalações para Depósito de Lixo

~~Art. 117. Em todas as edificações, exceto aquelas de uso para habitação de caráter permanente unifamiliar, deverá ser reservado área do terreno voltada e aberta para o passeio público para o depósito de lixo a ser coletado pelo serviço público, classificado segundo o tipo de lixo.~~

Art. 117. Em todas as edificações, o proprietário do imóvel urbano e rural deverá instalar, em local acessível e aberto, dentro da propriedade, uma lixeira que comporte toda quantidade de resíduos gerados no imóvel, classificado segundo o tipo de lixo (NR).

§ 1.º A lixeira deverá estar devidamente protegida de vetores e animais;

§ 2.º Nos casos de residências unifamiliares poderá ser admitida lixeiras junto ao passeio público, quando apresentar as condições adequadas.



ESTACIONAMENTO

ANEXO I

CATEGORIA	TIPO	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (12,50m ² CADA VAGA)
Edificações Residenciais	Residência Isolada	Facultado
	Residência Geminada	1 vaga / unidade residencial. Facultado
	Residência em Série Habitação Coletiva	1 vaga / unidade residencial. Facultado
Edificações de Comércio Varejista	Comércio a partir de 300 m ²	1 vaga / 75m² de área computável dentro da Zona Central Leste. Facultado
	Centro Comercial, Shopping Center, Supermercado e Hipermercado	1 vaga / 25,00m² 50,00m² de área destinada ao comércio. O pátio de carga e descarga terá as seguintes dimensões: <ul style="list-style-type: none"> • até 2.000,00m² de área construída: mínimo de 225,00 m²; • acima de 2.000,0m² de área construída: 225,00 m² mais 150,00m² para cada 1.000,00m² de área construída excedente.
Edificações para Comércio Atacadista	Comércio Atacadista em geral	Área de estacionamento deve ser maior ou igual a 40% da área construída somada à área do pátio de carga e descarga.
Edificações para Indústria	Indústria em geral	1 vaga / 50,00m² 100m² de área construída.
Edificações de Prestação de Serviço	Danceteria, salão de baile e afins	1 vaga / 25,00m ² de área construída.
Edificações para fins Culturais	Auditório, teatro, cinema, biblioteca, museu e afins	1 vaga / 12,50m ² de área destinada aos espectadores.
Edificações para fins Recreativos e Esportivos	Clube Social/Esportivo, Ginásio de Esportes, Estádio	1 vaga / 12,50m ² de área construída e/ou pavimentada
	Cancha Poliesportiva	1 vaga / 25,00 m ² de área construída e/ou pavimentada

Obrigada!

SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PREFEITURA
MUNICIPAL DE
MONTENEGRO



SOMOS
TODOS
MONTENEGRO
ADMINISTRAÇÃO
MUNICIPAL

