



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

LEI COMPLEMENTAR N.º 021

DE

25 DE SETEMBRO DE 2015

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass.

Dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial;

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA, ESTADO DA BAHIA, no uso de uma desuas atribuições legais e constitucionais, e fundamentado no quanto disposto no Título I, da Lei Municipal de n.º 1.101/06 de 05 de dezembro de 2006, Lei Municipal de n.º 579 de 1º de dezembro de 1983 - Código de Obras do Município de Itaberaba e da Lei Municipal de n.º 1.289 de 31 de dezembro de 2012- Código Tributário Municipal, faço saber que a Camara Municipal de Vereadores de Itaberaba aprovou e eu sanciona a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DO CONDOMÍNIO FECHADO HORIZONTAL E VERTICAL

**Art. 1º**- Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município de Itaberaba, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Posturas e Plano Diretor do Município.

§ 1.º - Será admitida a implantação de Condomínio Vertical e Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

§ 2.º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3.º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

§ 3º - Os loteamentos abertos já aprovados poderão se tornar condomínios verticais e horizontais fechados, desde que preencham os pré-requisitos da presente lei.

**Art. 2º**- Os condomínios horizontais regidos pela lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias serão analisados e aprovados pela Secretaria de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

... que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass.

Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano através da Coordenadoria de Projetos de Estrutura Urbana- Gerência de Habitação e Saneamento.

**Art. 3.º** - Para efeito de aplicação desta Lei define-se como condomínio horizontal e vertical de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

**Parágrafo Único:** Para pleno atendimento desta lei, define-se como:

**I - Unidade Privativa:** A área do terreno reservada, as edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, serviços pela passagem particular;

**II - Edificação principal:** Unidade habitacional unifamiliar destinada à moradia ou condomínio comercial.

**III- Edificação Acessória:** A área destinada a serviços, moradia ou lazer cuja área total das respectivas construções não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da edificação principal.

**IV - Linha de Confrontação:** Delimitação perimétrica da unidade privativa.

## Capítulo II Das Diretrizes

**Art. 4º-** Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou seu representante legal deverá requerer à prefeitura **parecer de viabilidade** do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I** - Os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

**II** - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao quanto determinado na Lei Municipal n.º 1.101 de 11 de outubro de 2006 e anexos (Plano Diretor Municipal), preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 7,00m (sete metros).

**III** - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**IV** - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 20,00 m (vinte metros);

**V** - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

**VI** - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

**VII** - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

**a)** Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5 (cinco) lotes;

**b)** Condomínios com mais 100 (cem) lotes: uma vaga para cada 15(quinze) lotes.

**VIII** - Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX** - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. *[Assinatura]*

X - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

XI - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

§ 2º - Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros. Não será permitido desmembramento parcial do lote.

**Art. 5.º** - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ter seu perímetro fechado, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

§1.º - Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% (cinquenta por cento) da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

§2.º - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

### Capítulo III

#### Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo

**Art. 6.º** - Para a elaboração do projeto de condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)**, apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

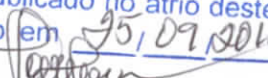
II - descrição sucinta do condomínio vertical e horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. 

§1.º - A Prefeitura Municipal expedirá a **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes.

§2.º - As informações prévias contidas na **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

### Capítulo IV

#### Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico

**Art. 7.º** - Após o recebimento da **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** para implantação de um condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

- I - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);
- II - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;
- III - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;
- IV - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;
- V - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;
- VI - Planta do imóvel com a determinação exata de:

**a) Planta Topográfica** Planialtimétrica georreferenciada com cotas verdadeiras e curva de nível de metro em metro no padrão e formato **A2** ou **A1**. A obtenção das cotas e coordenadas verdadeiras deverão obedecer aos seguintes procedimentos e metodologias:

- I - Implantação de dois marcos para o início do trabalho de concreto com as seguintes medidas: base 12 cm, altura 60 cm e extremidade superior 8 cm. Sendo os mesmos georreferenciados com equipamentos de precisão submétrica dupla frequência (L1 e L2) ou pegar como base os RN's do município para a definição de cotas e coordenadas verdadeiras e transportar até o local do empreendimento. A sequência do trabalho planialtimétrico deverá ser necessariamente feita com a Estação Total.
- II - Arruamentos vizinhos em todo perímetro, com locação exata das vias de circulação, área verde e institucional.
- III - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e tipo de vegetação.
- IV - Edificação existente.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. [Assinatura]

### b) Planta de Localização:

I - Na planta de localização deve constar a situação do empreendimento dentro do bairro assim como os serviços de utilidade pública mais próximo como: Postos de Saúde, Escolas e Creches.

### c) Planta Urbanística (Parcelamento dos lotes):

I - Divisa da propriedade perfeitamente identificada e definida. Sendo que o tamanho mínimo dos lotes não poderão ser inferior a  $10,00 \times 20,00 \text{m} = 200,00 \text{m}^2$ , com raio mínimo de 3,00m nos lotes de esquina. E o tamanho mínimo da área edificada, deve ser de  $90,00 \text{m}^2$ .

II - Largura mínima das ruas deverão ser de 7,00m com inclinação máxima de 10% e nas seções transversais, 3% para cada lado.

III - Largura mínima dos passeios deverão ser de 1,50m para cada lado.

IV - As edificações deverão obedecer ao recuo mínimo de 2,00m na frente e 1,50m na lateral quando for abrir portas, janelas, vitrô, e centeiras. E nos lotes que fazem limite com o muro do condomínio, deve prevalecer uma distancia de 1,50m para qualquer edificação.

V - Em relação aos lotes das esquinas com objetivo comercial o recuo será de no mínimo 1,50m.

VI - A área impermeável não poderá ser inferior a 20% do lote.

VII - Em relação à drenagem pluvial, deverá ser feita de forma superficial ou através de galerias.

VIII - As águas pluviais no interior dos lotes deverão sair para as vias públicas.

IX - Os condomínios horizontal e vertical fechados deverão ter necessariamente as seguintes infraestruturas:

a) **Muro ou alambrada que limita o perímetro do condomínio:** Com no mínimo 2,50m de altura com cerca elétrica ou 3,00m de altura sem cerca elétrica.

b) **Guarita:** Com no mínimo  $2,00 \text{m}^2$  já incluído a instalação sanitária.

c) **Praça:** A área verde terá que ser no mínimo 2,5% (dois e meio por cento) da área total do projeto.

d) **Área de lazer:** (Quadra poliesportiva, piscinas, área de recreação coberta, etc.) com no mínimo 5% da área total do projeto.

e) **Casa de lixo:** Com no mínimo 1,50m (um metro e meio) x 1,50m (um metro e meio) e saída para área externa do condomínio.

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VIII - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§1.º - A Prefeitura Municipal expedirá a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical ou horizontal de lotes.

§2.º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§3.º - Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. [Assinatura]

§4º O projeto básico do traçado do condomínio vertical e horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba;
- k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

**Parágrafo Único:** Deverão ser caucionados, através do registro cartorial, 30% (trinta por cento) dos lotes do empreendimento em favor do município até que o empreendimento seja 100% (cem por cento).

### Capítulo IV Da Aprovação do Projeto

**Art. 8º** - Após a expedição da **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** o interessado solicitará a aprovação final do condomínio vertical e horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio vertical e horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentada em 02 (duas) vias;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. *[Assinatura]*

i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

**k) ART - Anotações de Responsabilidade Técnica**, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

II - comprovantes de pagamento das taxas municipais.

III - Projeto geométrico apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;

d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;

e) a indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

IV - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;

b) Descrição sucinta do condomínio vertical ou horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) Condições urbanísticas do condomínio vertical ou horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) 30% (trinta por cento) dos lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

V - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. [Assinatura]

- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
  - d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
  - e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
  - f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
  - g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
  - h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
  - i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- VI - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9.º** - Em nenhum caso o condomínio vertical ou horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

### Capítulo V Do Cauçionamento

**Art. 10-** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo.

**§1.º** - Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

**§2.º** - A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

**§3.º** - a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

**§4.º** - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

**§5.º** - Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

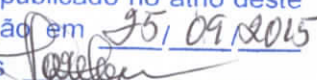
**§6.º** - Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

### Capítulo VI



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. 

### Do Registro e Fiscalização

**Art. 11** - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 12** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme art. 11 e parágrafos.

**Art. 13** - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§1.º** - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

**§2.º** - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

### Capítulo VII Da Certidão de Vistoria Final

**Art. 14** - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a **Certidão de Vistoria Final (CVF)**.

**§1.º** - A **Certidão de Vistoria Final (CVF)** é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

**§2.º** - A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

### Capítulo VII Das Disposições Finais





## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

... que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. [Assinatura]

**Art. 15** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 30% (trinta por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 16** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

**§1.º** - O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

**§2.º** - Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

**§3.º** - O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "*sinequa non*" para a aprovação do empreendimento.

**§4.º** - No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art.17** O projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art.18** - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§1.º** - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade destes;

**§2.º** - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 19** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio vertical ou horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e demais legislações vigentes sobre a matéria.

**Art. 20** - Na instituição do condomínio vertical ou horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 25/09/2015  
Ass. [Assinatura]

elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 21** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra - "Habite-se".

**§ Único** - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

**Art. 22** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

- a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- b) a executar e colocar o marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

**Art. 23** - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**§ Único** - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 24** - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

**Art. 25**- O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.



Assinatura que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
orgão em 25/09/2015  
Ass. 

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

[www.itaberaba.ba.gov.br](http://www.itaberaba.ba.gov.br)

**Art. 26-** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 25 de setembro de 2015.

  
**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal

  
**MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS**  
Secretária Municipal de Governo



## AUTOGRAFO

LEI N.º COMPLEMENTAR N.º 021/15

DE

**16 DE SETEMBRO DE 2015**

**SANÇÃO**  
SANCIONO A PRESENTE LEI  
ITABERABA 24 DE 09 2015

**PREFEITO**

Dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA, ESTADO DA BAHIA, no uso de uma desuas atribuições legais e constitucionais, e fundamentado no quanto disposto no Título I, da Lei Municipal de n.º 1.101/06 de 05 de dezembro de 2006, Lei Municipal de n.º 579 de 1º de dezembro de 1983 - Código de Obras do Município de Itaberaba e da Lei Municipal de n.º 1.289 de 31 de dezembro de 2012- Código Tributário Municipal, faço saber que a Camara Municipal de Vereadores de Itaberaba aprovou e eu sanciona a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I** **DO CONDOMÍNIO FECHADO HORIZONTAL E VERTICAL**

**Art. 1º**- Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município de Itaberaba, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Posturas e Plano Diretor do Município.

§ 1.º - Será admitida a implantação de Condomínio Vertical e Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

§ 2.º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3.º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

§ 3º - Os loteamentos abertos já aprovados poderão se tornar condomínios verticais e horizontais fechados, desde que preencham os pré-requisitos da presente lei.

**Art. 2º**- Os condomínios horizontais regidos pela lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias serão analisados e aprovados pela Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano através da Coordenadoria de Projetos de Estrutura Urbana- Gerência de Habitação e Saneamento.

**Art. 3.º** - Para efeito de aplicação desta Lei define-se como condomínio horizontal e vertical de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

**Parágrafo Único:** Para pleno atendimento desta lei, define-se como:

*[Handwritten signature]*



**I - Unidade Privativa:** A área do terreno reservada, as edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, serviços pela passagem particular;

**II - Edificação principal:** Unidade habitacional unifamiliar destinada à moradia ou condomínio comercial.

**III- Edificação Acessória:** A área destinada a serviços, moradia ou lazer cuja área total das respectivas construções não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da edificação principal.

**IV - Linha de Confrontação:** Delimitação perimétrica da unidade privativa.

## Capítulo II Das Diretrizes

**Art. 4º-** Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou seu representante legal deverá requerer à prefeitura **parecer de viabilidade** do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I -** Os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

**II -** As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao quanto determinado na Lei Municipal n.º 1.101 de 11 de outubro de 2006 e anexos (Plano Diretor Municipal), preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 7,00m (sete metros).

**III -** Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**IV -** Os lotes deverão ter profundidades mínima de 20,00 m (vinte metros);

**V -** Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

**VI -** Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

**VII -** Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

**a)** Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5 (cinco) lotes;

**b)** Condomínios com mais 100 (cem) lotes: uma vaga para cada 15 (quinze) lotes.

**VIII -** Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX -** O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);

**X -** A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI -** O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

**§ 1º -** Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

**§ 2º -** Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros. Não será permitido desmembramento parcial do lote.

**Art. 5º -** Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ter seu perímetro fechado, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

**§1.º-** Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% (cinquenta por cento) da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

**§2.º -** Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.



**Art. 6.º** - Para a elaboração do projeto de condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)**, apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

**II** - descrição sucinta do condomínio vertical e horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

**III** - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;

**§1.º** - A Prefeitura Municipal expedirá a **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes.

**§2.º** - As informações prévias contidas na **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

## Capítulo IV

### Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico

**Art. 7.º** - Após o recebimento da **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** para implantação de um condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

**I** - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

**II** - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

**III** - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

**IV** - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

**V** - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

**VI** - Planta do imóvel com a determinação exata de:

**a) Planta Topográfica** Planialtimétrica georreferenciada com cotas verdadeiras e curva de nível de metro em metro no padrão e formato **A2** ou **A1**. A obtenção das cotas e coordenadas verdadeiras deverão obedecer aos seguintes procedimentos e metodologias:

**I** - Implantação de dois marcos para o início do trabalho de concreto com as seguintes medidas: base 12 cm, altura 60 cm e extremidade superior 8 cm. Sendo os mesmos georreferenciados com equipamentos de precisão submétrica dupla frequência (L1 e L2) ou pegar como base os RN's do município para a definição de cotas e coordenadas verdadeiras e transportar até o local do empreendimento. A sequência do trabalho planialtimétrico deverá ser necessariamente feita com a Estação Total.

**II** - Arruamentos vizinhos em todo perímetro, com locação exata das vias de circulação, área verde e institucional.

**III** - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e tipo de vegetação.

**IV** - Edificação existente.

**b) Planta de Localização:**



I - Na planta de localização deve constar a situação do empreendimento dentro do bairro assim como os serviços de utilidade pública mais próximo como: Postos de Saúde, Escolas e Creches.

c) **Planta Urbanística** (Parcelamento dos lotes):

I - Divisa da propriedade perfeitamente identificada e definida. Sendo que o tamanho mínimo dos lotes não poderão ser inferior a  $10,00 \times 20,00 = 200,00\text{m}^2$ , com raio mínimo de 3,00m nos lotes de esquina. E o tamanho mínimo da área edificada, deve ser de  $90,00\text{m}^2$ .

II - Largura mínima das ruas deverão ser de 7,00m com inclinação máxima de 10% e nas seções transversais, 3% para cada lado.

III - Largura mínima dos passeios deverão ser de 1,50m para cada lado.

IV - As edificações deverão obedecer ao recuo mínimo de 2,00m na frente e 1,50m na lateral quando for abrir portas, janelas, vitrô, e centeiras. E nos lotes que fazem limite com o muro do condomínio, deve prevalecer uma distancia de 1,50m para qualquer edificação.

V - Em relação aos lotes das esquinas com objetivo comercial o recuo será de no mínimo 1,50m.

VI - A área impermeável não poderá ser inferior a 20% do lote.

VII - Em relação à drenagem pluvial, deverá ser feita de forma superficial ou através de galerias.

VIII - As águas pluviais no interior dos lotes deverão sair para as vias públicas.

IX - Os condomínios horizontal e vertical fechados deverão ter necessariamente as seguintes infraestruturas:

a) **Muro ou alameda que limita o perímetro do condomínio:** Com no mínimo 2,50m de altura com cerca elétrica ou 3,00m de altura sem cerca elétrica.

b) **Guarita:** Com no mínimo  $2,00\text{m}^2$  já incluído a instalação sanitária.

c) **Praça:** A área verde terá que ser no mínimo 2,5% (dois e meio por cento) da área total do projeto.

d) **Área de lazer:** (Quadra poliesportiva, piscinas, área de recreação coberta, etc.) com no mínimo 5% da área total do projeto.

e) **Casa de lixo:** Com no mínimo 1,50m (um metro e meio) x 1,50m (um metro e meio) e saída para área externa do condomínio.

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VIII - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§1.º - A Prefeitura Municipal expedirá a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical ou horizontal de lotes.

§2.º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§3.º - Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§4.º O projeto básico do traçado do condomínio vertical e horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;

d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba;

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

**Parágrafo Único:** Deverão ser caucionados, através do registro cartorial, 30% (trinta por cento) dos lotes do empreendimento em favor do município até que o empreendimento seja 100% (cem por cento).



# Câmara Municipal de Itaberaba

ESTADO DA BAHIA  
CNPJ 13.267.315/0001-41

**Art. 8º** - Após a expedição da **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** o interessado solicitará a aprovação final do condomínio vertical e horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

**I - Documentação:**

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio vertical e horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;
- i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- k) **ART - Anotações de Responsabilidade Técnica**, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

**II - comprovantes de pagamento das taxas municipais.**

**III - Projeto geométrico** apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

**IV - Memorial descritivo**, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio vertical ou horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio vertical ou horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) 30% (trinta por cento) dos lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
- h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

**V - Projetos complementares** aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;



- h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
  - i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- VI - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9.º** - Em nenhum caso o condomínio vertical ou horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

## Capítulo V Do Cauçionamento

**Art. 10-** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo.

**§1.º** - Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

**§2.º** - A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

**§3.º** - a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

**§4.º** - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

**§5.º** - Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

**§6.º** - Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

## Capítulo VI Do Registro e Fiscalização

**Art. 11** - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 12** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme art. 11 e parágrafos.

**Art. 13** - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§1.º** - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

**§2.º** - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

## Capítulo VII Da Certidão de Vistoria Final

**Art. 14** - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a **Certidão de Vistoria Final (CVF)**.



**§1.º** - A **Certidão de Vistoria Final (CVF)** é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

**§2.º** - A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

## Capítulo VII Das Disposições Finais

**Art. 15** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 30% (trinta por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 16** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

**§1.º** - O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

**§2.º** - Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

**§3.º** - O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "*sinequa non*" para a aprovação do empreendimento.

**§4.º** - No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art. 17** O projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art. 18** - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§1.º** - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade destes;

**§2.º** - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 19** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio vertical ou horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e demais legislações vigentes sobre a matéria.

**Art. 20** - Na instituição do condomínio vertical ou horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 21** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra - "Habite-se".

**§ Único** - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.



# Câmara Municipal de Itaberaba

ESTADO DA BAHIA  
CNPJ 13.267.315/0001-41

**Art. 22** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

- a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- b) a executar e colocar o marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

**Art. 23** - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.


**§ Único** - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 24** - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

**Art. 25**- O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

**Art. 26**- Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERABA,  
em 16 de setembro de 2015.**

  
**ZENILDO NASCIMENTO ARAGÃO**  
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERABA-BA  
Aprovado  1ª VOT.  2ª VOT.  U. VOT.  
Por:  UNANIM.  ( ) VOTOS  
Sala das Sessões, 15/09/2015  
Presidente da CMIBA



# Câmara Municipal de Itaberaba

ESTADO DA BAHIA  
CNPJ 13.267.315/0001-41

## PARECER CONJUNTO

### DAS COMISSÕES DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, MEIO AMBIENTE E URBANISMO E INFRAESTRUTURA MUNICIPAL

Ao Projeto de Lei Complementar nº 003/2015, que dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial.

Cuida-se de Projeto de Lei Complementar nº 003, de 22 de julho de 2015, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Itaberaba, que dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial.

A proposição foi apresentada sob a forma de Lei Complementar, cumprindo-se, pois, ao quanto disposto no art. 69, da Lei Orgânica Municipal de Itaberaba, segundo o qual as matérias concernentes a código de zoneamento, de parcelamento do solo, dentre outros, deverá ser objeto dessa modalidade de proposição legislativa.

Ao dispor sobre o zoneamento ambiental urbano e sobre políticas de parcelamento, loteamento urbano e condomínio horizontal e vertical, para uso residencial e comercial, tem-se que a proposição versa sobre matéria de interesse local, cuja competência, inegavelmente, compete aos municípios (art. 30, inciso I, da Constituição Federal).

Ademais, o Projeto de Lei entremostra-se alinhado ao quanto estabelecido na Lei Federal nº 4.591/64, que confere aos municípios a competência para a elaboração de normas supletivas e complementares, relacionadas à instituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias.

Diante do exposto, ante a existência dos requisitos formais de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, esta Comissão opina pela aprovação da matéria em apreço.

**Sala das Comissões, 04 de setembro de 2015.**

<u>JUSTIÇA E REDAÇÃO</u>	<u>MEIO AMBIENTE</u>	<u>URBANISMO E INFRAESTRUTURA MUNICIPAL</u>
 JOSÉ ANTONIO SAMPAIO GOMES Presidente	 ROBERTO ALMEIDA DE OLIVEIRA Presidente	 RICARDO DE J. PIMENTEL DE SÁ Presidente
 EVANILTON OLIVEIRA DE SOUZA Membro	 NILTON DE JESUS MANDINGA Membro	 SAMEL DE OLIVEIRA SOUZA Membro
 RUBENILTON BASTOS DOS SANTOS Membro	 ANTONIO CARLOS L. TANAJURA Membro	 NILTON DE JESUS MANDINGA Membro



Itaberaba, 14 de setembro de 2015.

Ao

**Exmº Sr. Zenildo Nascimento Aragão**

Presidente da Câmara Municipal de Itaberaba

## REQUERIMENTO

Os vereadores que o presente subcrevem, na forma do Art. 145 do Regimento Interno desta Casa, requerem de V. Ex.<sup>a</sup>, ouvido o Plenário, que submeta ao **regime de urgência especial** os projetos de lei abaixo relacionados:

- **Processo n.º 308/2015 – PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 003/2015 do Poder Executivo Municipal:** dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial;
- **Processo n.º 307/2015 – PROJETO DE LEI N.º 19/2015 do Poder Executivo Municipal:** autoriza o Executivo Municipal a desafetar áreas com ocupação consolidada, para fins de regularização fundiária de interesse social por meio de doação, e dá outras providências.

Atenciosamente,

**VEREADORES:**

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERABA-BA	
Aprovado	<input type="checkbox"/> 1ª VOT. <input type="checkbox"/> 2ª VOT. <input checked="" type="checkbox"/> U.VOT.
Por	<input checked="" type="checkbox"/> UNAN. ( <input checked="" type="checkbox"/> ) VOTOS
Sala das Sessões, 15/09/2015	
Presidente da CM/BA	



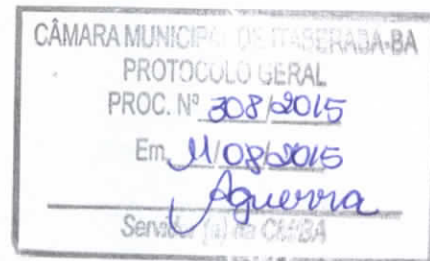
# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

## JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03

DE

22 DE JULHO DE 2015



Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei Municipal que ora encaminhamos para apreciação e aprovação de Vossas Excelências traça disposições acerca do zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal vertical, propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial.

É fato público e notório que no município de Itaberaba, vem ocorrendo, na última década, um crescimento populacional contínuo e acelerado em virtude, inclusive, do aquecimento comercial, bem como, da instalação de diversos segmentos educacionais, notadamente faculdades públicas e particulares e Escola Técnica.

Em virtude desses fatos, percebe-se um incremento no setor de construção e edificação de condomínios residenciais e comerciais de iniciativa privada, os quais não podem realizar-se à revelia da Lei e em desacordo com as normas em vigor referentes à matéria.

O art. 3º, caput, da Lei n.º 6.766/79, estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal.

No dizer de Sérgio Frazão do Couto<sup>1</sup>, o parcelamento do solo com fins urbanos refere-se ao fracionamento do espaço territorial especificamente destinado a abrigar contingentes humanos para formação, expansão ou conservação das cidades. Contudo, não só o ordenamento das construções de condomínios necessita ser regulamentada, mas também respeito a questões ambientais, estabelecimentos de áreas institucionais e outras reservas previstas em lei.

O projeto de lei em comento pretende ordenar a implantação futura dos condomínios verticais e horizontais no Município, bem como adequar aqueles que já foram implantados em desacordo às normas vigentes, notadamente as relativas à segurança, infraestrutura e meio ambiente, estabelecendo-se e coordenando planejamento estrutural da cidade.

<sup>1</sup> COUTO, Sérgio Frazão do. *Manual prático do parcelamento do solo urbano*, p. 8-11.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

[www.itaberaba.ba.gov.br](http://www.itaberaba.ba.gov.br)

Diante de tal contexto, solicitamos de Vossas Excelências a aprovação deste Projeto de Lei Municipal.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 22 de julho de 2015.

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal



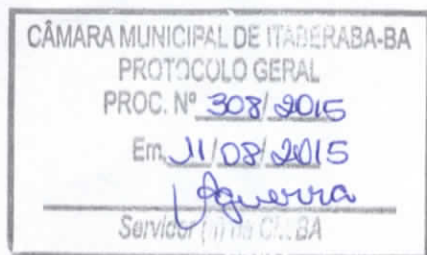
# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 003

DE

22 DE JULHO DE 2015



Dispõe sobre o zoneamento ambiental urbano e uso do solo, parcelamento, loteamento e condomínio horizontal e vertical; propõe a inserção de condomínio horizontal e vertical para uso residencial e comercial;

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA, ESTADO DA BAHIA**, no uso de uma das suas atribuições legais e constitucionais, e fundamentado no quanto disposto no Título I, da Lei Municipal de n.º 1.101/06 de 05 de dezembro de 2006, Lei Municipal de n.º 579 de 1º de dezembro de 1983 - Código de Obras do Município de Itaberaba e da Lei Municipal de n.º 1.289 de 31 de dezembro de 2012- Código Tributário Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores de Itaberaba aprovou e eu sanciona a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DO CONDOMÍNIO FECHADO HORIZONTAL E VERTICAL

**Art. 1º-** Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município de Itaberaba, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Posturas e Plano Diretor do Município.

§ 1.º - Será admitida a implantação de Condomínio Vertical e Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

§ 2.º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3.º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

§ 3º - Os loteamentos abertos já aprovados poderão se tornar condomínios verticais e horizontais fechados, desde que preencham os pré-requisitos da presente lei.

**Art. 2º-** Os condomínios horizontais regidos pela lei federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias serão analisados e aprovados pela Secretaria de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano através da Coordenadoria de Projetos de Estrutura Urbana- Gerência de Habitação e Saneamento.

**Art. 3.º** - Para efeito de aplicação desta Lei define-se como condomínio horizontal e vertical de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

**Parágrafo Único:** Para pleno atendimento desta lei, define-se como:

**I - Unidade Privativa:** A área do terreno reservada, as edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, serviços pela passagem particular;

**II - Edificação principal:** Unidade habitacional unifamiliar destinada à moradia ou condomínio comercial.

**III- Edificação Acessória:** A área destinada a serviços, moradia ou lazer cuja área total das respectivas construções não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da edificação principal.

**IV - Linha de Confrontação:** Delimitação perimétrica da unidade privativa.

## Capítulo II Das Diretrizes

**Art. 4º-** Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou seu representante legal deverá requerer à prefeitura **parecer de viabilidade** do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

**I** - Os lotes terão área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

**II** - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao quanto determinado na Lei Municipal n.º 1.101 de 11 de outubro de 2006 e anexos (Plano Diretor Municipal), preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 7,00m (sete metros).

**III** - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**IV** - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 20,00 m (vinte metros);

**V** - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

**VI** - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

**VII** - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

**a)** Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5 (cinco) lotes;

**b)** Condomínios com mais 100 (cem) lotes: uma vaga para cada 15(quinze) lotes.

**VIII** - Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX** - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

**X** - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI** - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

§ 2º - Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros. Não será permitido desmembramento parcial do lote.

**Art. 5.º** - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ter seu perímetro fechado, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

§1.º - Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% (cinquenta por cento) da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

§2.º - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

### Capítulo III

#### Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo

**Art. 6.º** - Para a elaboração do projeto de condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)**, apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

II - descrição sucinta do condomínio vertical e horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

§1.º - A Prefeitura Municipal expedirá a **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes.

§2.º - As informações prévias contidas na **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical e horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

## Capítulo IV

### Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico

**Art. 7.º** - Após o recebimento da **Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM)** para implantação de um condomínio vertical e horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

I - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

II - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

III - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

IV - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

V - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

VI - Planta do imóvel com a determinação exata de:

**a) Planta Topográfica** Planialtimétrica georreferenciada com cotas verdadeiras e curva de nível de metro em metro no padrão e formato **A2** ou **A1**. A obtenção das cotas e coordenadas verdadeiras deverão obedecer aos seguintes procedimentos e metodologias:

I - Implantação de dois marcos para o início do trabalho de concreto com as seguintes medidas: base 12 cm, altura 60 cm e extremidade superior 8 cm. Sendo os mesmos georreferenciados com equipamentos de precisão submétrica dupla frequência (L1 e L2) ou pegar como base os RN's do município para a definição de cotas e coordenadas verdadeiras e transportar até o local do empreendimento. A sequência do trabalho planialtimétrico deverá ser necessariamente feita com a Estação Total.

II - Arruamentos vizinhos em todo perímetro, com locação exata das vias de circulação, área verde e institucional.

III - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e tipo de vegetação.

IV - Edificação existente.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

### b) Planta de Localização:

I - Na planta de localização deve constar a situação do empreendimento dentro do bairro assim como os serviços de utilidade pública mais próximo como: Postos de Saúde, Escolas e Creches.

### c) Planta Urbanística (Parcelamento dos lotes):

I - Divisa da propriedade perfeitamente identificada e definida. Sendo que o tamanho mínimo dos lotes não poderão ser inferior a  $10,00 \times 20,00 \text{m} = 200,00 \text{m}^2$ , com raio mínimo de 3,00m nos lotes de esquina. E o tamanho mínimo da área edificada, deve ser de  $90,00 \text{m}^2$ .

II - Largura mínima das ruas deverão ser de 7,00m com inclinação máxima de 10% e nas seções transversais, 3% para cada lado.

III - Largura mínima dos passeios deverão ser de 1,50m para cada lado.

IV - As edificações deverão obedecer ao recuo mínimo de 2,00m na frente e 1,50m na lateral quando for abrir portas, janelas, vitrô, e centeiras. E nos lotes que fazem limite com o muro do condomínio, deve prevalecer uma distancia de 1,50m para qualquer edificação.

V - Em relação aos lotes das esquinas com objetivo comercial o recuo será de no mínimo 1,50m.

VI - A área impermeável não poderá ser inferior a 20% do lote.

VII - Em relação à drenagem pluvial, deverá ser feita de forma superficial ou através de galerias.

VIII - As águas pluviais no interior dos lotes deverão sair para as vias públicas.

IX - Os condomínios horizontal e vertical fechados deverão ter necessariamente as seguintes infraestruturas:

a) **Muro ou alambrada que limita o perímetro do condomínio:** Com no mínimo 2,50m de altura com cerca elétrica ou 3,00m de altura sem cerca elétrica.

b) **Guarita:** Com no mínimo  $2,00 \text{m}^2$  já incluído a instalação sanitária.

c) **Praça:** A área verde terá que ser no mínimo 2,5% (dois e meio por cento) da área total do projeto.

d) **Área de lazer:** (Quadra poliesportiva, piscinas, área de recreação coberta, etc.) com no mínimo 5% da área total do projeto.

e) **Casa de lixo:** Com no mínimo 1,50m (um metro e meio) x 1,50m (um metro e meio) e saída para área externa do condomínio.

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VIII - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§1.º - A Prefeitura Municipal expedirá a **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio vertical ou horizontal de lotes.

§2.º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§3.º - Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

§4º O projeto básico do traçado do condomínio vertical e horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba;
- k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

**Parágrafo Único:** Deverão ser caucionados, através do registro cartorial, 30% (trinta por cento) dos lotes do empreendimento em favor do município até que o empreendimento seja 100% (cem por cento).

### Capítulo IV Da Aprovação do Projeto

**Art. 8º** - Após a expedição da **Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU)** o interessado solicitará a aprovação final do condomínio vertical e horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio vertical e horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

**k) ART - Anotações de Responsabilidade Técnica**, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

II - comprovantes de pagamento das taxas municipais.

III - Projeto geométrico apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;

d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;

e) a indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

IV - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio vertical ou horizontal de lotes;

b) Descrição sucinta do condomínio vertical ou horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) Condições urbanísticas do condomínio vertical ou horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) 30% (trinta por cento) dos lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

V - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
  - d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
  - e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
  - f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
  - g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
  - h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
  - i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- VI** - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9.º** - Em nenhum caso o condomínio vertical ou horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

### Capítulo V Do Cauçionamento

**Art. 10-** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo.

**§1.º** - Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

**§2.º** - A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

**§3.º** - a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

**§4.º** - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

**a)** se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

**b)** se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

**§5.º** - Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

**§6.º** - Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

### Capítulo VI



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

## Do Registro e Fiscalização

**Art. 11** - Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 12** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme art. 11 e parágrafos.

**Art. 13** - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio vertical ou horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§1.º** - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

**§2.º** - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

## Capítulo VII Da Certidão de Vistoria Final

**Art. 14** - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a **Certidão de Vistoria Final (CVF)**.

**§1.º** - A **Certidão de Vistoria Final (CVF)** é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

**§2.º** - A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

## Capítulo VII Das Disposições Finais



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

**Art. 15** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 30% (trinta por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 16** - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

§1.º - O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§2.º - Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

§3.º - O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "*sinequa non*" para a aprovação do empreendimento.

§4.º - No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art.17** O projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art.18** - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§1.º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade destes;

§2.º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 19** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio vertical ou horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e demais legislações vigentes sobre a matéria.

**Art. 20** - Na instituição do condomínio vertical ou horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 21** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra - "Habite-se".

**§ Único** - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

**Art. 22** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio vertical ou horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

**a)** a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

**b)** a executar e colocar o marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

**c)** permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

**d)** durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

**Art. 23** - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**§ Único** - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 24** - Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

**Art. 25**- O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.




## PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

[www.itaberaba.ba.gov.br](http://www.itaberaba.ba.gov.br)

**Art. 26-** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 22 de julho de 2015.



**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal



**MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS**  
Secretária Municipal de Governo