



A5

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº. 1961

, DE 21

DE JUNHO DE 2013.

*anexo*

**“DÁ NOVA REDAÇÃO AOS ARTIGOS DA  
LEI N. 1.654 DE 05 DE JANEIRO DE 2011,  
QUE DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS, ACRESCENTA  
DISPOSITIVOS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS”**

O Prefeito do Município de Ouro Preto do Oeste - RO,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a  
seguinte Lei:

**Art. 1º.** A Lei n. 1.654 de 05 de janeiro de 2011, com redação alterada pela Lei n. 1.906 de 20 de dezembro de 2012; passam a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 1º. A implantação de Condomínios Horizontais, Condomínios Horizontais de Lotes, Condomínios Urbanísticos, é regulada pela presente Lei, observadas, concomitantemente, as disposições da legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes.*

*Art. 2º. Os Condomínios de que trata a presente lei dispõem-se de Áreas Comuns e Privativas.*

*§1º. As Áreas Comuns e Privativas referidas no caput deste artigo integram as Frações Ideias em que se subdividem os Condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.*

*§2º. As áreas edificáveis nas áreas comuns e privativas deverão ser apresentadas no projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através de determinação em planta das Projeções das referidas áreas.*

2



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**

### **GABINETE DO PREFEITO**

*Art. 3º. Para efeito da presente Lei, fica definido que os Condomínios Horizontais, Condomínios Horizontais de Lotes, Condomínios Urbanísticos, é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas ou em fila, em condomínio, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos, permitidas onde a Lei admitir o uso residencial.*

*Art. 4º. Denomina-se Equipamento Comum de um Condomínio redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma.*

*Art. 5º. Os Condomínios com área superior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverão cumprir as exigências urbanísticas da legislação federal e municipal de Parcelamento do Solo Urbano, sem prejuízo das características específicas inerentes a condomínios fechados.*

*§ 1º. Deverá ceder o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da Área total, a qual será destinada a equipamentos comunitários ou a preservação ambiental, devendo situar-se fora ou em outro lugar do perímetro fechado do condomínio a que se refere.*

*§2º. As áreas a que se refere o §1º situadas fora do perímetro fechado do condomínio, exigidas pela legislação de parcelamento, serão transferidas ao patrimônio do poder público municipal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, da data da aprovação do projeto pela prefeitura.*

*Art. 6º. As vias internas dos Condomínios são consideradas vias locais, aplicando-se a medida mínima de 7 m (sete metros) na caixa viária, mais 2 m (dois metros) de cada lado destinado a passeio.*

*Art. 7º. Os condomínios de que trata esta Lei não poderão interromper vias das classes Estrutural, Principal e Coletora, existentes ou projetadas, conforme definidas em legislação própria.*

*Art. 8º. Os Condomínios deverão observar os seguintes requisitos mínimos de projeto e implantação das unidades privativas:*

*I - A taxa de ocupação não poderá ser superior a 60% da unidade privativa, incluídas as edificações acessórias,*



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**

### **GABINETE DO PREFEITO**

exceto as piscinas, que serão computadas na área total construída;

*II - Recuos mínimos em relação à linha de confrontação:*

*a) Frontal: 3,00 m (três metros), incluindo a lateral esquina;*

*b) Lateral: 1,50 metros;*

*c) Fundos: 1,50 metros com aberturas e zero na implantação de Edícula indevassável na divisa;*

*III - A área mínima da unidade privativa será de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), vedada a construção de mais de uma edificação principal;*

*IV - Serão permitidos apenas 02 (dois) pavimentos a partir do nível da passagem particular (térreo e superior), podendo haver 01 (um) subsolo abaixo do mesmo nível.*

*V - O balanço do segundo pavimento poderá atingir no máximo 1/3 (um terço) do vão até a divisa.*

*VI - As áreas de afastamento (laterais, frente e fundos) não poderão ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com exceção dos acessos principais e de veículos, permanecendo estas como áreas permeáveis.*

*VII - A Edícula obedecerá a distância mínima de 3,00 m (três metros) da construção principal, e não poderá ter mais que um pavimento não poderá ser usada para formação de habitação multifamiliar.*

*Parágrafo único. A Projeção das áreas privativas das frações ideais serão definidas, quando da aprovação do condomínio, de acordo com o coeficiente de ocupação do condomínio como um todo, rateado pelo número de unidades.*

*Art. 9º. Em condomínios com mais de 100 (cem) unidades habitacionais poderá ser prevista área comercial de serviços para atendimento local, compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiverem inseridas.*

*Art.10. A coleta, tratamento e disposição de esgotos, e disposição de lixo nos condomínios tratados nessa lei obedecem à legislação municipal pertinente.*

*§1º. A segurança, coleta de lixo e limpeza interna, assim como o tratamento de esgotos sanitários são de responsabilidade do Condomínio;*

*§ 1º. O Projeto definitivo do Condomínio, contemplados todos os itens do caput, deverá ser apresentado até 90 (noventa) dias após a aprovação do empreendimento pela Prefeitura.*



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**

### **GABINETE DO PREFEITO**

§2º. Não será concedido Habite-se sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura básica e equipamentos de uso comuns mínimos estabelecidos no projeto aprovado.

§3º. Quando o empreendimento envolver a edificação em projeções privativas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexos ao projeto do condomínio, obedecendo especificação técnica específica conforme o Código de obras e o Plano Diretor do Município.

§4º. A Prefeitura tem o prazo de 60 (sessenta) dias para análise e parecer técnico dos projetos mencionados no caput deste artigo, podendo este prazo ser prorrogado em caso de necessidade e/ou interesse público.

Art. 13. Deverá ser disponibilizado para condomínios acima de 20 (vinte) Unidades Habitacionais, estacionamento coletivo dentro das dependências do empreendimento.

Art. 14. Por ocasião da aprovação da Planta do Condomínio, o Empreendedor assinará um Termo de Compromisso, onde a Prefeitura definirá as regras específicas daquele Condomínio.

§ 1º. Constará no Termo de Compromisso a obrigatoriedade do Empreendedor em executar as obras de infra-estrutura e também as de uso comum, a saber, Portaria, área destinada ao Zelador, prédio Administrativo do Condomínio, área de Lazer e Recreação e local de armazenamento do lixo, no prazo de 2 (dois) anos, sendo que na ocasião do Lançamento do Condomínio, deverá ter sido concluído no mínimo as obras do Portal, pavimentação e instalação da rede elétrica completa.

§ 2º. Constará também no Termo de Compromisso, o caucionamento de área equivalente a 25 % (vinte e cinco por cento) dos lotes projetados, mediante escritura pública, em garantia às obras a serem realizadas.

Art. 15. A administração do Condomínio obedecerá a Lei Federal n. 4.591/64, com um síndico eleito pelos condôminos.

§ 1º. A eleição do síndico deverá ser realizada quando da ocupação de 35% (trinta e cinco por cento) das unidades habitacionais.

§ 2º. No período que compreende a implantação do Condomínio e a eleição do síndico, o Condomínio será



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

*administrado pelo Empreendedor, obedecida a legislação vigente.*

**Art. 2º.** Revogam-se as Leis n. 1.654, de 05 de janeiro de 2011, e n. 1.906, de 20 de dezembro de 2012, e demais disposições em contrário.

**Art. 3º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

  
JUAN ALEX TESTONI  
PREFEITO