



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro**  
**Gabinete do Prefeito**  
**R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000**

Lei nº. 1.227, de 19 de dezembro de 2017.

**Autoriza o município a aprovar projetos de condomínios urbanísticos no perímetro urbano do Município de Marechal Deodoro.**

O **Prefeito do Município de Marechal Deodoro**, Estado de Alagoas, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

## **Capítulo I**

### **Disposições Preliminares**

**Art. 1º.** Por esta Lei, fica autorizado o Município a aprovar projetos de Condomínios Urbanísticos, no perímetro urbano de todo o Município de Marechal Deodoro, observados os requisitos, limites, exigências e condicionantes aqui definidas.

**Parágrafo Único.** O Condomínio Urbanístico, objeto desta Lei, deverá estar estabelecido em projeto, sujeito a análise e aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.

**Art. 2º.** Para efeitos desta Lei, considera-se Condomínio Urbanístico a divisão de um terreno em partes de propriedade exclusiva, onde serão edificadas, no plano horizontal, unidades autônomas, e partes que são propriedade comum dos condôminos, com a identificação da respectiva fração ideal que abrangerá a área de uso privativo e a de uso comum dos condôminos

**Art. 3º.** A fração ideal de cada unidade autônoma será proporcional à área do solo de cada parte de propriedade exclusiva (lote); ou será definida de acordo com outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

**Art. 4º.** Para todos os efeitos de constituição e implantação do Condomínio Urbanístico aplica-se o disciplinamento aqui definido e as disposições trazida pela Lei Federal nº. 4.591/64.

✓

## Capítulo II

### Das Características Urbanísticas

**Art. 5º.** Serão admitidos Condomínios Urbanísticos em áreas com total mínimo utilizável de 16.000m<sup>2</sup> (dezesesseis mil metros quadrados).

**Parágrafo Único** – Considera-se, para fins desta Lei, como área *utilizável*, a área total resultante da gleba após a exclusão das faixas de domínio, áreas de preservação e demais áreas “*non aedificandi*”.

**Art. 6º.** São requisitos para a configuração do Condomínio Urbanístico:

- I. que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que a cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;
- II. Os lotes que comporão o Condomínio, independente da zona em que o empreendimento esteja projetado, terão uma área mínima de 240m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados), com uma testada mínima de 10,00m (dez metros);
- III. A taxa de ocupação máxima (edificação) dos lotes será de 50% (cinquenta por cento), bem como o Coeficiente de Aproveitamento será de 1 (um), independente da zona onde se achar implantado o Condomínio Urbanístico, todavia, quando da elaboração da convenção de condomínio específica de cada um dos empreendimentos, estes limites poderão ser alterados, desde que de forma mais restritiva;
- IV. As edificações a serem implantadas nas unidades autônomas que comporão os Condomínio Urbanístico, deverão atender recuos mínimos abaixo estabelecidos, independente da zona onde se achar implantado o Condomínio Urbanístico, todavia, quando da elaboração da convenção de condomínio específica de cada um dos empreendimentos, estas determinações de recuos poderão ser alteradas, desde que determine um aumento nos recuo estabelecidos na presente norma;
  - a. Recuo Frontal – 5,00m (cinco metros);
  - b. Recuo de Fundos – 2,00m (dois metros) em relação às demais construções existentes, sendo permitida construção colada no limite de fundos do terreno, desde que não exceda 2/3 (dois terços) da sua dimensão;
  - c. Recuos Laterais – 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), caso haja abertura de vãos, podendo ser edificado nos limites do lote, em até 2/3 (dois terço) do seu comprimento.

- V. As edificações deverão obedecer a uma altura máxima de 9,00m (nove metros) e o número máximo de 2 (dois) pavimentos das edificações, independente da zona onde se achar implantado o Condomínio Urbanístico, no entanto, quando da elaboração da convenção de condomínio específica de cada um dos empreendimentos, estas determinações e limitações poderão ser alteradas, desde que de forma mais restritiva;
- VI. O sistema viário interno do Condomínio Urbanístico, embora privativo, por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, deverá contar com leito carroçável com largura mínima de 6,00m (seis metros) e 2,00m (dois metros) para cada lateral a ser destinada a passeio;
- VII. Quando os parâmetros aprovados em convenção do condomínio for mais restritivo, os projetos serão aprovados seguindo as diretrizes da convenção, desde que essa esteja registrada em cartório, e que a Administração do Condomínio emita declaração indicativa de qual a Convenção Condominial vigente.

**Art. 7º.** A unidade imobiliária será o lote e a edificação implantada sobre este.

**Art. 8º.** A propriedade do sistema viário, das redes de abastecimento de água e de esgoto, da rede elétrica, enfim, de todas as áreas e equipamentos internos aos limites do condomínio serão de propriedade e responsabilidade dos condôminos.

**Art. 9º.** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade imobiliária.

### **Capítulo III**

#### **Do Pedido de Análise e Das Condições para Aprovação de Projetos**

**Art. 10.** Para a análise do projeto de Condomínio Urbanístico o mesmo deverá ser protocolado na Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano de Marechal Deodoro, devendo o pedido ser instruído com os seguintes documentos:

- I. Memorial Descritivo do Condomínio Urbanístico, indicando a descrição do condomínio e suas características;
- II. Quadros da ABNT relativos ao empreendimento;

*h*

- III. 03 (três) cópias do projeto arquitetônico, contendo, no mínimo, o levantamento topográfico com curvas de nível, o partido urbanístico e implantação das edificações, bem como o arquivo em meio digital gravado em CD;
- IV. Comprovante de que o imóvel onde será implantado o empreendimento está circunscrito no perímetro urbano;
- V. 01 (uma) cópia do título de propriedade da área registrada no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Requerente, seja ele proprietário, incorporadora e/ou construtora;
- VI. Certidão Negativa de Débitos do Município referente ao imóvel;
- VII. Licença Ambiental Prévia emitida pela autoridade competente;
- VIII. Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou/e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelos projetos e execução.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura poderá solicitar outros documentos complementares que sejam julgados necessários, bem como poderá estabelecer o formato e o critério para o atendimento de exigências relativas aos itens constantes deste artigo, mediante a edição de Decreto regulamentar.

**Art. 11.** São condições para a aprovação e implantação dos Condomínios Urbanístico, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta lei:

- I. Que o empreendimento não provoque interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas no município ou que apresente soluções de tráfego que deverão ser aprovadas pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano
- II. Que a via de acesso, eventualmente necessária, seja realizada pelo empreendedor às suas expensas, ou, mediante ajuste prévio com a Municipalidade para fins de parceria e compensação tributária, caso exista legislação específica para esse fim; e
- III. Que tenha garantida a implementação de infraestrutura mínima de lazer, manutenção de áreas verdes, tratamento de efluentes, abastecimento de água, coleta de lixo, pavimentação das vias, dentre outras exigidas por legislação específica.

**Art. 12.** O projeto do Condomínio Urbanístico, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ainda prever:

- I. Que todo o perímetro do Condomínio Urbanístico deverá ser fechado em suas laterais, sendo que o dito fechamento deverá ter altura máxima de 3,00m (três metros), que caracterizará a

separação da área utilizada pelo condomínio com a área externa urbana ou privativa de terceiros, e o acesso ao Condomínio deverá ser projetado para uma via oficial, com recuo adequado para as manobras e acesso dos veículos.

- II. Que além da infraestrutura, o incorporador deverá executar as seguintes obras: portaria, área destinada à administração do Condomínio, área de lazer e recreação, sistema viário interno e áreas verdes.
- III. A área dos lotes sobre o qual será erguida a unidade habitacional deverá seguir os critérios estabelecidos no art. 6º, desta Lei.
- IV. As áreas comuns, áreas verdes, áreas de equipamentos e o sistema viário interno serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total utilizável da gleba onde será implantado o empreendimento, das quais 10% (dez por cento) da área total utilizável terá de ser destinada às áreas verdes, considerando-se como área utilizável a área total da gleba onde será implantado o empreendimento, com a exclusão das faixas de domínio, áreas de preservação e demais áreas “*non aedificandi*”.

**Art. 13.** Os projetos dos Condomínios Urbanístico deverão estar aprovados no órgão municipal competente, abrangendo todas as construções, individualmente ou por modelos-padrão, a depender do caso, concomitantemente à aprovação do empreendimento integralmente considerado.

**Art. 14.** Após a análise dos documentos e do projeto do Condomínio Urbanístico e seu deferimento, a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano expedirá o Alvará de Construção do empreendimento, com prazo mínimo de validade de 24 (vinte e quatro) meses, sendo permitidas renovações, dessa forma autorizando, do ponto de vista urbanístico, a implantação do Condomínio Urbanístico em questão.

**Art. 15.** Poderá o empreendedor de Condomínios Urbanísticos optar, no momento da apresentação do pleito de aprovação dos projetos do empreendimento junto à prefeitura, pela não edificação das unidades autônomas ou das edículas no condomínio, sujeitando-se, neste caso, ao adimplemento de uma compensação específica ao Município no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo de construção de uma edícula de 40m<sup>2</sup>, cujo valor de referência é a tabela SINAPI com as suas respectivas correções anuais.

**§ 1º.** Uma vez optando o empreendedor por promover a compensação pecuniária em lugar da construção das unidades autônomas ou das edículas, esta compensação se dará com a realização de obra(s) de interesse público apresentada(s) pelo Poder Executivo do município e aprovada(s) pela Secretaria de Planejamento, Orçamento, e Desenvolvimento Urbano, tais como o

asfaltamento de via pública, a edificação de prédio público, a urbanização de praça(s) ou espaços públicos; ou ainda, na forma de doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento, a critério do Município, para futura urbanização, ensejando benefício à comunidade.

§ 2º. Os valores da contrapartida e o projeto para a execução da obra de interesse público, serão aprovados e fiscalizados pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, ou por quem esta determinar, a quem caberá, também, emitir declaração de conclusão da obra e quitação da contrapartida, ou, emitir notificação para adequações e reparos conforme projeto aprovado, em prazo determinado, sob pena de cassação das Licenças do empreendimento e aplicação de multa.

**Art. 16.** Caberá ao Município, optando em receber a contrapartida através de benfeitorias, desenvolver os projetos e obter as necessárias licenças, inclusive ambientais.

**Art. 17.** Optando o município em receber a contrapartida através da doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, fará a indicação expressa da área de interesse público ou projeto a ser executado com o recursos que deverão ser vinculados, cabendo ao Empreendedor realizar o adimplemento pecuniário da contrapartida no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias mediante requerimento específico do interessado, a contar da assinatura do Termo de Compromisso.

§1º. Não sendo adimplida a contrapartida no prazo estipulado no termo de Compromisso, incorrerá o empreendedor numa multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da contrapartida, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total a ser adimplido, e suspensão dos efeitos da aprovação técnica realizada sobre o empreendimento até o integral cumprimento da contrapartida.

§ 2º. Passados mais de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura do Termo de Compromisso sem que o empreendedor tenha adimplido ao montante pecuniário estabelecido, poderá o Município ter por extinto o processo administrativo de aprovação, sem prejuízo da manutenção das penalidades em face do empreendedor, o qual deverá ingressar com novo pedido de aprovação caso queira retomar o empreendimento.

**Art. 18.** Concluída a aprovação técnica do projeto do Condomínio Urbanístico, o processo seguirá para a formalização do compromisso de contrapartida do empreendedor, o qual se dará através de Termo de Compromisso específico, a ser firmado entre o Município de Marechal Deodoro e o empreendedor, onde constará o valor pecuniário da contrapartida, a destinação específica a ser dada ao dito recurso e o prazo para a execução da mesma, o qual não poderá ser superior ao prazo

inicialmente previsto para a conclusão do empreendimento sob pena de cassação do Alvará de Construção e aplicação de multa ao empreendedor.

**Art. 19.** Com o comprometimento da contrapartida pelo empreendedor, através da assinatura do Termo de Compromisso específico, acima referido, caberá ao Município a liberação do licenciamento urbanístico do empreendimento, mediante a expedição do Alvará de Construção do empreendimento.

**Art. 20.** Caso a obra compensatória seja orçada pelo empreendedor a um custo inferior ao previsto no projeto e na aprovação pela Municipalidade, o saldo resultante da compensação pecuniária devida pelo empreendedor deverá ser depositada, por este, em um Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano.

**Art. 21.** Os Condomínios Urbanísticos serão tidos por concluídos e implementados, para fins de obtenção do respectivo *habite-se*, quando da conclusão de todas as construções para ele previstas, e, no caso da construção por módulos, quando o respectivo módulo estiver concluído e em pleno funcionamento de forma independente das demais obras que estejam em andamento.

**Art. 22.** A aprovação do projeto de Condomínio de Lotes pelo Município se dará mediante uma contrapartida do empreendedor ao ente municipal, na forma de doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento, para futura urbanização, ensejando benefício à comunidade.

**§1º.** A contrapartida acima referida deverá ser calculada pelo Município, baseada no percentual correspondente à 5% (cinco por cento) do custo de implantação do empreendimento que é composto por todos os custos com material, serviços e outros exceto o custo de aquisição do Terreno, conforme valor constante dos Quadros da ABNT do empreendimento, os quais acompanharão o pedido de análise e aprovação do projeto e do empreendimento, nos termos do inciso II, do artigo 10, desta Lei.

**§ 2º.** Os valores da contrapartida serão aprovados pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, ou por quem esta determinar, a quem caberá, também, emitir declaração de quitação da contrapartida.

**Art. 23.** Recebendo o município a contrapartida através da doação pecuniária para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, fará a indicação da área de interesse público ou projeto a ser executado com os recursos que deverão ser vinculados, cabendo ao Empreendedor realizar o adimplemento pecuniário da contrapartida no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias mediante requerimento específico do interessado, a contar da assinatura do Termo de Compromisso.

*e*

§1º. Não sendo adimplida a contrapartida no prazo estipulado no termo de Compromisso, incorrerá o empreendedor numa multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da contrapartida, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total a ser adimplido, e suspensão dos efeitos da aprovação técnica realizada sobre o empreendimento até o integral cumprimento da contrapartida.

§ 2º. Passados mais de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura do Termo de Compromisso sem que o empreendedor tenha adimplido ao montante pecuniário estabelecido, poderá o Município ter por extinto o processo administrativo de aprovação, sem prejuízo da manutenção das penalidades em face do empreendedor, o qual deverá ingressar com novo pedido de aprovação caso queira retomar o empreendimento.

**Art. 24.** Concluída a aprovação técnica do projeto do Condomínio de Lotes, o processo seguirá para a formalização do compromisso de contrapartida do empreendedor, o qual se dará através de Termo de Compromisso específico, a ser firmado entre o Município de Marechal Deodoro e o empreendedor, onde constará o valor pecuniário da contrapartida, a destinação específica a ser dada ao dito recurso e o prazo para a execução da mesma, o qual não poderá ser superior ao prazo inicialmente previsto para a conclusão do empreendimento sob pena de cassação do Alvará de Construção e aplicação de multa ao empreendedor.

**Art. 25.** Com o comprometimento da contrapartida pelo empreendedor, através da assinatura do Termo de Compromisso específico, acima referido, caberá ao Município a liberação do licenciamento urbanístico do empreendimento, mediante a expedição do Alvará de Construção do empreendimento.

#### **Capítulo IV**

##### **Do Desenvolvimento de Condomínio Urbanístico**

**Art. 26.** Para todos os fins de direito, as obras a serem entregues pelo empreendedor de Condomínio Urbanístico serão as construções edificadas nas unidades autônomas, além das obras de infraestrutura do empreendimento, como áreas de lazer, áreas verdes, tratamento de efluentes, abastecimento de água, coleta de lixo, pavimentação das vias, dentre outras previstas e aprovadas no projeto.

**Art. 27.** O Condomínio Urbanístico poderá ser executado em etapas.



**Parágrafo Único** – No caso de entrega do Condomínio Urbanístico em etapas, deverá estar assegurado o pleno funcionamento de cada etapa e sua total independência das demais etapas do projeto em andamento.

**Art. 28.** É permitido o remembramento de unidades autônomas, hipótese em que serão somadas as frações ideais e mantidas as repercussões tributárias e as taxas condominiais na proporção da nova fração ideal, desde que o remembramento esteja previamente contemplado e autorizado em Convenção Condominial.

**Art. 29.** É vedado o desmembramento das unidades autônomas, salvo na hipótese de retorno as dimensões originais do projeto do Condomínio Urbanístico aprovado pela municipalidade, em decorrência de anterior remembramento; ou ainda se as áreas que resultarão do desmembramento, mesmo que inferiores às dimensões originais do projeto, forem concomitantemente lembradas à unidades autônomas vizinhas.

## **Capítulo V**

### **Das Disposições Gerais**

**Art. 30.** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro, o empreendedor deverá proceder o registro do Memorial de Incorporação junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente, seguindo estritamente o disposto no artigo 32, da Lei n. 4.591/64.

**Art. 31.** Para o início efetivo das obras de implantação do Condomínio Urbanístico, caberá à empresa construtora, além da obtenção do Alvará de Construção a ser expedido pelo Município de Marechal Deodoro, obter as necessárias aprovações e licenças dos órgãos ambientais competentes.

**Art. 32.** Uma vez concluídas as obras do Condomínio Urbanístico, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, dos passeios, das áreas verdes, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, instalação de rede de energia elétrica, iluminação, rede de água e esgoto, paisagismo e as edificações de áreas comuns deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

**Art. 33.** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Memorial de Incorporação do Condomínio Urbanístico constituirá uma unidade autônoma, contribuindo, o proprietário, possuidor

*e*



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro**  
**Gabinete do Prefeito**  
**R. Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro – Marechal Deodoro/AL, CEP 57160-000**

ou o promissário comprador, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 34.** Especificamente no que se refere à Condomínio Urbanístico, revogam-se as disposições em contrário, mantendo-se inalteradas as disposições constantes do Plano Diretor e do Código de Edificações do Município de Marechal Deodoro, aplicáveis aos demais tipos de empreendimento imobiliário.

**Art. 35.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Marechal Deodoro/AL, 19 de dezembro de 2017.

**Cláudio Roberto Ayres da Costa**

Prefeito

*Certifico que a presente Lei fora afixada no mural da Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro/AL, situada na Rua Dr. Tavares Bastos, s/nº, Centro, Marechal Deodoro/AL, para fins de publicação, conforme determina o art. 37, da Constituição Federal.*

Marechal Deodoro/AL, 19 de dezembro de 2017.

**Carlos Henrique Costa Mousinho**

Secretário Municipal de Governo