

autorizados e prestadores de serviços previamente identificados, com a busca por autonomia em relação ao abastecimento de recursos essenciais, como energia, água e gestão de resíduos, mediante a adoção de práticas sustentáveis, tecnologias limpas e infraestrutura ambientalmente responsável.

Parágrafo único. O Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, terá como princípio fundamental, a busca pela autonomia, de modo a mitigando a utilização dos serviços público e os impactos ambientais, possibilitando e promovendo o uso eficiente de recursos naturais e um estilo de vida sustentável.

Art. 112. Não será autorizado o parcelamento do solo para a implantação de condomínios de acesso fechado autossustentáveis, em glebas ou áreas cuja metragem total da área seja inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Além do disposto no caput, não será autorizado o parcelamento do solo para implantação de Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, destinados a usos comerciais, industriais ou com edificações geminadas.

Art. 113. Para a implantação do Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos de uso e ocupação do solo:

taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento);

coeficiente básico de aproveitamento: 1% (um por cento)

gabarito máximo: 12m (doze metros)

taxa de permeabilidade: 25% (vinte e cinco por cento);

frente mínima do lote: 10m (dez metros);

recuo frontal mínimo: 5m (cinco metros);

recuo de fundo mínimo: 3m (três metros);

recuo lateral mínimo: 3m (três metros) cada lado.

Art. 114. No Condomínios de Acesso Fechado Autossustentável, somente será permitido usos residenciais, com modalidade de habitação unifamiliar.

Art. 115. Os Condomínios de Acesso Fechado Autossustentáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

sistema próprio de gestão dos resíduos, com a implementação de coleta seletiva, compostagem ou tratamento de resíduos orgânicos, objetivando reduzir a geração de lixo e o impacto ambiental;

instalação e manutenção de geradores de energia renováveis, podendo ser através de painéis solares, objetivando reduzir a dependência de fontes externas de energia;

instalação e manutenção do sistema de captação, tratamento e armazenamento de água proveniente da chuva, de pias e de chuveiros, direcionando-as para fins não potáveis, como irrigação, descargas de vasos sanitários e lavagem de carros;

instalação e manutenção, quando possível, de hortas coletivas e/ou jardins para a produção de alimentos, além da preservação de áreas verdes, objetivando prover a sustentabilidade e o bem-estar dos moradores;

instalação e manutenção de sistema de utilização de tecnologia para monitoramento do consumo de energia e água, gestão do tráfego e segurança, otimizando a eficiência e reduzindo custos;

instalação e manutenção de pavimentação permeável das vias de circulação internas.

Art. 116. Aplicar-se-ão, de forma subsidiária, no que couber, aos Condomínios de Acesso Fechado Autossustentáveis, os regramentos pertinentes aos Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios de Acesso Fechado, previstos nesta Lei Complementar e legislações suplementares.

Seção IV

Do Condomínio Edilício

Art. 117. Aplica-se aos Condomínios Edilícios, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Fechado, quanto aos requisitos técnicos previstos no art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. O projeto técnico deverá ser acompanhado de memorial descritivo, quadro de áreas, planta de situação, planta de implantação, planta das unidades e área comuns, além da minuta da conservação condominial e do registro interno, para fins de análise e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 118. Poderão haver, em Condomínios Edilícios, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condomínios, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 119. Instituiu-se o Condomínio Edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei específica:

a descrição e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estreadas uma das outras e das demais partes comuns;

a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

o fim a que as unidades se destinam.

Art. 120. A convenção que constitui o Condomínio Edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiro, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 121. Além das cláusulas referidas no art. 119 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

sua forma de administração;

a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

o regimento interno.

§1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direito relativos às unidades autônomas.

Art. 122. As situações não previstas nesta Seção, bem como os casos omissos relativos à constituição, administração, direitos e deveres dos condôminos, serão regulados subsidiariamente pelas disposições da Lei Federal de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Seção V

Do Condomínio de Lotes

Art. 123. Aplica-se aos Condomínios de Lotes, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Fechado, quanto aos requisitos técnicos previstos no art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. O projeto técnico deverá ser acompanhado de memorial descritivo, quadro de áreas, planta de situação, planta de implantação, planta das unidades e área comuns, além da minuta da conservação condominial e do registro interno, para fins de análise e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 124. Os Condomínios de Lotes poderão ser residenciais, comerciais, industriais ou misto, desde que compatíveis com o zoneamento e as diretrizes previstas nos Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano vigente no Município.

Art. 125. Os condomínios de Lotes poderão ser implantados em terrenos únicos, sendo constituído por unidades autônomas representadas por lotes individualizados, além de áreas comuns destinadas à circulação, lazer, serviços e infraestrutura compartilhada.