

LEI Nº 986, DE 19 DE MARÇO DE 2025

Autoriza o município a aprovar projetos de condomínios urbanísticos turísticos no perímetro urbano ou de expansão urbana do Município de Quebrangulo.

O **PREFEITO DO MUNÍCIPIO DE QUEBRANGULO/AL**, no uso das suas atribuições legais, 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 Turísticos, no perímetro urbano ou de expansão urbana de todo o Município de Quebrangulo, observados os requisitos, limites, exigências e condicionantes aqui definidas.

Parágrafo Único. O Condomínio Urbanístico Turístico, objeto desta Lei, deverá estar estabelecido em projeto, sujeito a análise e aprovação pelo Municipal através de seu órgão responsável.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se Condomínio Urbanístico Turístico 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, conforme especificações descritas nos artigos 5º e 6º abaixo.

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 Turísticos aplica-se o disciplinamento aqui definido e as disposições trazidas pela Lei Federal nº 4.591/64.

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

CNPJ: 12.241.675/0001-01

Av. Graciliano Ramos, 250 - Centro - Quebrangulo/AL

www.quebrangulo.al.gov.br



Art. 5º. Serão admitidos Condomínios Urbanísticos Turísticos em áreas com total mínimo utilizável de 20.000m² (vinte 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 Turísticos:

I. Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 e 13.465/2017 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 360,00m²(trezentos e sessenta metros quadrados), com uma testada mínima de 12,00m(doze 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 Turístico, 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 Condomínios Urbanísticos Turísticos, deverão atender recuos mínimos abaixo estabelecidos, independente da zona onde se achar implantado o Condomínio Urbanístico Turístico, 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 recuos 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 terços) 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 Turístico, 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 Turístico, 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 forem mais restritivos, 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.

VIII. Tratando-se de unidades imobiliárias cuja edificação seja voltada ao desenvolvimento turístico, a exemplo de hotéis, resorts, condo-hotéis, apart-hotéis, pousadas, multipropriedades, *beach club*, entre outros, as edificações deverão seguir os parâmetros urbanísticos definidos no Código de Obras e Edificações do Município.

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 condomínios 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 Turístico o mesmo deverá ser protocolado perante o órgão competente do Município de Quebrangulo, devendo o pedido ser instruído com os seguintes documentos:

- I. Memorial Descritivo do Condomínio Urbanístico Turístico, indicando a descrição do condomínio e suas características;
- II. Quadros da ABNT relativos ao empreendimento;
- 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 meio digital;
- IV. Comprovante de que o imóvel onde será implantado o empreendimento está circunscrito no perímetro ou de expansão urbana;

- 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.

Art. 11. São condições para a aprovação e implantação dos Condomínios Urbanísticos Turísticos, 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 pelo Município através de seu órgão competente;
- 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 Turístico, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ainda prever:

- I. Que todo o perímetro do Condomínio Urbanístico Turístico 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. Entende-se, qualquer empreendimento tem que ter saída para uma via pública pré-existente, independentemente de ser asfaltada ou não.
- 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 Urbanísticos Turísticos 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 Turístico e seu deferimento, O Município, através de seu órgão competente 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 Turístico em questão.

Art. 15. Os Condomínios Urbanísticos Turístico 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 módulo, quando o respectivo módulo estiver concluído e em pleno funcionamento de forma independente das demais obras que estejam em andamento.

Art. 16. 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 3% (três 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 pelo Município através do órgão competente, ou por quem determinar, a quem caberá, também, emitir declaração de quitação da contrapartida.

Art. 17. 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.

§ 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 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 Quebrangulo 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.

Parágrafo Único. A Municipalidade poderá estender prazo para cumprimento da execução da contrapartida, suspendendo as penalidades, mediante requerimento do empreendedor, justificando o atraso incorrido.

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.

CAPÍTULO IV

DO DESENVOLVIMENTO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO TURÍSTICO

Art. 20. Para todos os fins de direito, as obras a serem entregues pelo empreendedor de Condomínio Urbanístico Turístico 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. 21. O Condomínio Urbanístico Turístico poderá ser executado em etapas.

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

Art. 22. 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. 23. É vedado o desmembramento das unidades autônomas, salvo na hipótese de retorno as dimensões originais do projeto do Condomínio Urbanístico Turístico 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 a unidades autônomas vizinhas.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24. Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Quebrangulo, 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 nº 4.591/64.

Art. 25. Para o início efetivo das obras de implantação do Condomínio Urbanístico Turístico, caberá à empresa construtora, além da obtenção do Alvará de Construção a ser expedido pelo Município de Quebrangulo, obter as necessárias aprovações e licenças dos órgãos ambientais competentes.

Art. 26. Uma vez concluídas as obras do Condomínio Urbanístico Turístico, 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. 27. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Memorial de Incorporação do Condomínio Urbanístico Turístico constituirá uma unidade autônoma, contribuindo, o proprietário, possuidor 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. 28. Se, nos 02 (dois) anos seguintes, contados a partir da averbação da conclusão do Condomínio de Lotes no competente cartório imobiliário, o condômino construir uma benfeitoria de natureza residencial ou turística na sua unidade autônoma, o mesmo gozará

da isenção do IPTU (Imposto Territorial Urbano) pelo período correspondente a 03 (três) anos.

Parágrafo Único: Para fins da isenção acima referida, considera-se benfeitoria de natureza residencial ou turística, a construção de imóvel com as seguintes especificações mínimas:

- a) edificação de Alvenaria ou Madeira (pré-fabricada) com área mínima de 100 metros quadrados;
- b) que contenha sistema elétrico e hidráulico.

Art. 29. Especificamente no que se refere à Condomínio Urbanístico Turístico, revogam-se as disposições em contrário, mantendo-se inalteradas as disposições constantes do Plano Diretor e do Código de Edificações do Município de Quebrangulo, aplicáveis aos demais tipos de empreendimento imobiliário.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Quebrangulo, de 19 de março de 2025.



Manoel Costa Tenório
Prefeito