



LEI MUNICIPAL N° 1.465 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021

"DISPÕE A NORMATIZAÇÃO DOS PROJETOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA, REGULAMENTANDO AS INCORPORAÇÕES EDILÍCIAS E AS INCORPORAÇÕES DE GLEBAS (LOTES URBANOS) NOS TERMOS DA LEI FEDERAL N°. 10.406/2002; LEI FEDERAL N°. 6.766/79; E LEI FEDERAL N°. 4.591/64, SUAS ALTERAÇÕES E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A MATÉRIA, COMPLEMENTADA PELAS NORMAS ESPECÍFICAS DE COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS''."

A Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Estado de Minas Gerais, por intermédio de seus representantes eleitos, aprova e o Prefeito Municipal Ronaldo Laurindo Bueno, com fundamento inciso III, artigo 70 da Lei Orgânica Municipal, sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo para fins de incorporação no município de São Sebastião da bela vista visando os seguintes objetivos:

I - possibilitar a convivência entre os diferentes tipos de uso do solo urbano, tentando conciliar as várias possibilidades de atividade econômica com melhores condições de tráfego, do espaço urbano em geral, de conservação do meio ambiente e de qualidade de vida para a população;

II - promover a utilização racional da infraestrutura urbana, incentivando a ocupação das áreas onde a infraestrutura já instalada tem condições de absorver um aumento de demanda e, ao contrário, desestimulando a ocupação daquelas áreas onde ocorre carência de infraestrutura;



III - evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias ou não se aproveitando as vantagens decorrentes de externalidades econômicas;

IV - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras serviços públicos;

V - ordenar o crescimento de cidade.

CAPITULO II - DAS INCORPORAÇÕES

SEÇÃO I - EDILÍCIA

Art. 2º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei, obedecidos os parâmetros de urbanização promovidos pelo parcelamento de solo.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 3º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.



§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, as vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art. 4º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade.

Art. 5º - O condomínio por meação de parede, assoalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º - Aplica-se de forma subsidiária o disposto na lei federal 4.591 de 1964 e suas alterações.

SEÇÃO II- DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 7º. Para os efeitos desta Lei, é considerado Conjunto Residencial qualquer projeto ou empreendimento que implique a construção de mais de 30 (trinta) unidades residenciais em uma gleba, em um mesmo lote ou em lotes contíguos.

Art. 8º. Nos conjuntos residenciais que impliquem no uso multifamiliar vertical, o número de vagas para estacionamento e acomodação de veículos não poderá ser inferior a uma vaga por cada unidade habitacional.

Parágrafo único. Ficam isentos da exigência expressa no caput do artigo os conjuntos residenciais de interesse social construídos com a participação do Poder Público, de acordo com a política habitacional do Município.

Art. 9º. Nos conjuntos residenciais, havendo edificações separadas, as vias internas de acesso às mesmas observarão as seguintes dimensões:



I - comprimento máximo: 250,00m (duzentos e cinquenta metros);

II - largura mínima: 8,00m (oito metros);

III - raio de curvatura horizontal mínimo: 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Em função das condições do terreno e das características do projeto, poderão ser exigidas ou permitidas, a critério da Setor de Engenharia dimensões distintas das previstas nos incisos I, II e III deste artigo.

Art. 10. A implantação de conjunto residencial de interesse social construídos com a participação do Poder Público, ficará sujeita a diretrizes especiais, fornecidas pelo Setor de Engenharia, com base na análise do terreno e dos possíveis impactos do projeto no entorno, respeitado o código de obras do município.

§ 1º As diretrizes considerarão:

I - nascentes, cursos d'água, cobertura vegetal, processos erosivos e áreas de risco: necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos e movimentos de terra, quando da implantação do projeto;

II - condições de acesso ao terreno;

III - equipamentos comunitários e infraestrutura instalada ou com previsão de implantação a curto prazo; sobrecarga do empreendimento sobre a infraestrutura e equipamentos comunitários, especialmente os de educação e saúde.

§ 2º Será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, a serem executadas às expensas do interessado no caso da implantação ou ocupação do conjunto poderem causar dano ambiental ou sobrecarregar a infraestrutura e/ou equipamentos comunitários do entorno.

§ 3º A aprovação de projeto de implantação de conjunto residencial ficará condicionada, ainda, à aprovação, pela concessionária/ ou administração pública



dos serviços de água e esgoto, do projeto de esgotamento sanitário, ou fossa séptica, nas localidades não atendidas pelo sistema público de esgotamento sanitário, sendo vedada a utilização de fossa negra.

§ 4º A emissão de "Habite-se" para as unidades do conjunto residencial ficará condicionada ao recebimento, pela concessionária referida no parágrafo anterior, das obras de esgotamento sanitário e se for o caso, das unidades de tratamento de esgotos e a quitação com o INSS e ISS, este último acaso devido.

Art. 11. A aprovação de projeto de conjunto residencial cuja implantação implique na abertura de novas vias públicas ficará condicionada à aprovação do parcelamento do solo, nos termos da legislação municipal vigente.

12. É vedada a implantação de conjuntos residenciais em áreas designadas à proteção ambiental, ou para implantação de atividades de Desenvolvimento Econômico e Industrial.

SEÇÃO III- INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Art. 13. A incorporação através de Condomínios Horizontais de Lotes ou Glebas poderão se subdividir em glebas edificáveis e não edificáveis, para uso residencial ou industrial, sendo observado para ambos os casos, as disposições desta Lei, bem como as exigências das legislações federais 4.591/64, bem como artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002; Lei Federal nº. 6.766/79; demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único - Consideram-se Condomínios Horizontais de lotes os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes/glebas ou casas que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos dispostas ao uso comum.

Art. 14 - Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de lotes dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes.

Art. 15 - Projetos destinados à execução de Condomínios Horizontais de lotes, por meio de áreas



fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento, e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 16 - Os Condomínios Horizontais de lotes adequar-se-ão, no que couber, ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas municipais e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A disposição do projeto não poderá prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, os parâmetros das faixas de proteção ambiental para as faixas de preservação permanente abarcadas pelo código florestal federal vigente.

§ 2º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, ou industriais, prevalecendo a característica urbanística do zoneamento, não permitindo a realização de uso residencial em áreas industriais e vice-versa.

§ 3º - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros construtivos estabelecidos para a zona em que se insere a gleba, no que tange à impermeabilidade e coeficiente construtivo;

Art. 17. Os Condomínios Horizontais de glebas atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso internas deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 2,00m (dois metros), quando destinadas a pedestres;

b) 10,00 (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de leito (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; (9 metros),



sendo 6,00m (seis metros) de leito (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio do lado com lotes e 1 m (um metro) do lado sem lotes e edificações.

II. Os limites externos dos Condomínios Horizontais de glebas poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;

III. A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário ou fossa séptica quando não houver sistema público local, respeitados os critérios ambientais de não adensamento de fossas sépticas, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas, pavimentação;

IV. Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total prevista para o condomínio, não podendo incluir neste percentual as áreas destinadas às vias de circulação;

V. As glebas individuais para fins residenciais, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), ou superior caso o zoneamento no qual se situe a gleba assim dispôr;

VI. As glebas individuais para fins industriais, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros), ou superior caso o zoneamento no qual se situe a gleba assim dispôr;

Art. 18 - Antes da aprovação do projeto dos Condomínios Horizontais de lotes, o interessado deverá apresentar um projeto de ocupação do solo à Prefeitura Municipal, que irá analisar o projeto, sua viabilidade na localidade a qual se insere, devendo o poder público municipal emitir parecer conclusivo sobre as adequações necessárias inerente aos traçados dos lotes, do sistema viário e dos espaços livres.



Parágrafo único - Caso o condomínio de glebas seja edificado além a disposição contida no caput, o empreendedor deverá apresentar o projeto construtivo das residências internas, com todas as especificidades de acordo com a lei federal 4.591/64, além dos memoriais de especificações

Art. 19º - O requerimento para anuência e análise pública municipal deverá conter:

I - planta do imóvel contendo as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;

II - as curvas de nível com distância mínima de 1 metro entre elas, com mapa de isodeclividade;

III - a localização dos cursos d'água, maciços de vegetação nativa e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio;

V - o tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 20 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal os seguintes itens:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal caso discorde com o traçado apresentado;

III - Em caso de não aceitação da proposta sugerida pelo empreendedor em relação às áreas destinadas a



equipamento comunitário, o município deverá apresentar a sugestão ao empreendedor;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 21º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de constituição de garantia real.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

VII - Quando o condomínio prever a construção, todos os projetos das casas tipos deverão ser previamente demonstrados, contendo as descrições do projeto de abastecimento de água e esgoto



§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante.

IV - as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações dela decorrentes.

Art. 22. A Prefeitura Municipal, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer final para o projeto de condomínio, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Parágrafo único - Uma vez se tratar de projeto de incorporação imobiliária, não será exigido para o condomínio a doação de área verde ou institucional, como ocorre nas incorporações edilícias, por serem classificadas como incorporações obedecendo à lei federal própria (4.591 de 1964 e suas alterações) e não parcelamentos de solo regidos pela lei federal 6.766/79e a Lei Municipal Vigente.

Art. 23. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Implantação do Condomínio Horizontal na escala 1:1.000, em 03 (três) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:



a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 3 (três) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, respectivas porcentagens das áreas comuns em relação à área individual dos lotes, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas, conforme norma da ABNT;

b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;

c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;

d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam as glebas individuais

e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

f) Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

g) Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

h) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

i) Memoriais descritivos de todas as áreas do condomínio, contendo descrição das áreas individuais, das vias, áreas comuns, além da área a ser doada para a finalidade de uso público;

III. Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;

IV. Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes



das glebas (lotes) e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

Art. 24. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor;

§ 2º - O empreendedor somente poderá negociar os lotes integrantes do condomínio após ter registrado e arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais, de ações trabalhistas e de ônus reais relativas ao imóvel;

c) projeto e respectivas aprovações dos órgãos competentes;

d) cálculo das áreas das edificações, quando houver;

e) memorial descritivo, consoante disposto no artigo anterior;



f) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, discriminando-se, também, o custo de implantação da infraestrutura e de eventuais acessões nas áreas comuns do empreendimento, devidamente autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento;

h) discriminação das frações ideais de terreno com os lotes que a eles corresponderão;

i) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá o Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos;

§ 3º - A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro;

§ 4º - O número do registro referido no § 3º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes ao empreendimento;

§ 5º - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º - As plantas do projeto aprovado poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento, acompanhada de cópia da licença de construção/implantação.

§ 7º - O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o empreendedor só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

§ 8º - No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais 4.591/64 e 10.406/2002.



Art. 25. Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer ao Setor de Obras da Prefeitura Municipal a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 26. Os Condomínios Horizontais, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 27. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares ou industriais do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

Art. 28. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo Único - Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no código civil.

Art. 29. Caberá a Secretaria de obras, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

Art. 30. Incidirá sobre as áreas destinadas à recreação a alíquota de IPTU com a redução de 70% (setenta por cento) sobre o valor de referência a ser cobrado pelo metro quadrado de terra nua presente nas unidades autônomas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS
ADMINISTRAÇÃO 2021/2024
CNPJ: 17.935.370/0001-13



Art. 31. Não será cobrado o IPTU para as áreas comuns destinadas à circulação pública, incluída as passagens de pedestre, ciclovias, pistas de caminhada e acesso de veículos, em contrapartida a manutenção de tais vias correrá por conta dos proprietários através da associação de condomínio.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Revogam-se as disposições em contrário.

São Sebastião da Bela Vista - MG, 22 de dezembro de 2021.


Ronaldo Laurindo Bueno
PREFEITO MUNICIPAL