# *LEI Nº. 4409, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2011*

Dispõe sobre as normas para execução e aprovação de projeto de Loteamento Fechado em forma de Condomínio.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## *CAPÍTULO I*

## *DAS DEFINIÇÕES*

**Art. 1º** A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Loteamento Fechado em forma de Condomínio; observadas as demais disposições legais pertinentes, adota-se aqui os seguintes conceitos:

**§ 1º** Loteamento Fechado em forma de Condomínio é a área ou gleba urbana destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio, nos moldes definidos no Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo, com direito público de manterem portarias com vigilância e controle de acesso ao seu interior.

**§ 2º** Unidade Territorial (UT) privativa é a propriedade individualizada, autônoma, à qual corresponde uma fração ideal.

**§ 3º** Área de uso comum é aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa, que farão parte da fração ideal da Unidade Territorial (UT).

**§ 4º** Pavimentação é a camada constituída por um ou mais materiais – solos com maior capacidade de suporte, materiais rochosos como pedras britadas ou calçamento, concreto de cimento Portland, concreto asfáltico – que se coloca sobre o terreno natural ou terraplenado, para aumentar sua resistência para a circulação de pessoas e veículos, executados conforme normas da ABNT.

**§ 5º** Compactação é o método de aumentar mecanicamente a densidade do solo, reduzindo seus vazios, dando-lhe estabilidade suficiente para aumentar sua capacidade de resistência à carga, representada pela circulação de veículos.

**§ 6º** Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

**§ 7º** Taxa de permeabilidade é a relação entre a soma de todas as áreas permeáveis do lote e a área total do lote.

## *CAPÍTULO II*

## *DAS ÁREAS MÁXIMAS, LOCAIS PROIBIDOS E TIPOS DE RESIDÊNCIAS*

**Art. 2º** A área ou gleba a que se refere o § 1º do art. 1º, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

I – não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado para o entorno do empreendimento;

II – não impedir a continuidade da zona de expansão urbana prevista no Plano Diretor;

III – não estar situado em locais proibidos pela Lei Federal 6766/79, Art.3, parágrafo único.

**Art. 3º.** O Loteamento Fechado em forma de Condomínio é de uso exclusivamente residencial, sendo permitida a construção de unidades residenciais unifamiliares.

**§ 1º** A altura máxima permitida para as construções referidas no caput será de 3 (três) pavimentos ou 9 (nove) metros.

**§ 2º** Fica resguardado o direito de construir adquirido por projetos licenciados anteriores à presente Lei que, porventura, extrapolem as medidas previstas no § 1º.

## *CAPÍTULO II*

## *DA ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO*

**Art. 4º** Da área total objeto do Loteamento fechado em forma de Condomínio, de que trata a presente Lei, 10% (dez por cento), será destinada a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários, áreas verdes, praças, jardins, parques, escolas, postos de saúde.

**§ 1º** As áreas a que se refere o presente artigo deverão localizar-se fora dos limites da área do Loteamento fechado em forma de Condomínio, podendo ser contíguas ou não ao empreendimento e sua localização será previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana.

**§ 2º** Caso a área a que se refere este artigo não seja contígua ao condomínio deverá ser analisada a compatibilidade entre o valor de uma área contígua e da área destinada a equipamentos públicos, devendo ser transferida ao Município através de instrumento público competente, às expensas do empreendedor, independendo de autorização Legislativa.

**§ 3º** A compatibilidade de valores deverá ser verificada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal, devendo ser considerado, para fins de avaliação, o valor do metro quadrado do empreendimento já construído.

## *CAPÍTULO III*

## *DO FECHAMENTO*

**Art. 5º** O Loteamento fechado em forma de Condomínio, obrigatoriamente deverá ser fechado na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

**§ 1º.** A decisão sobre o uso de material alternativo à alvenaria será decidida pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, definida em laudo técnico.

**§ 2º.** A altura mínima dos muros de cercamento será de 2,20 metros quando da divisa com Via Pública externa ao Condomínio e de 1,80 metros quando da divisa com área particular.

## *CAPÍTULO IV*

## *DAS VIAS*

**Art. 6º.** As vias internas do Loteamento fechado em forma de Condomínio deverão, necessariamente, possuir as seguintes características:

I – A largura mínima será de 10 m. (dez metros), incluindo passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado e a largura máxima será de 18 m. (dezoito metros), sendo, neste caso, que 1/3 (um terço) da via será destinada à construção de passeios;

II – As vias destinadas exclusivamente ao trânsito de pedestres não poderão ter largura inferior a 5m (cinco metros);

III – A declividade máxima das vias de circulação será de 18% (dezoito por cento);

IV – Será aceito calçadão para caminhada com largura mínima de 2 (dois) metros.

**Art. 7º** O sistema viário interno do Loteamento fechado em forma de Condomínio deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

## *CAPÍTULO V*

## *DA ÁREA E CARACTERÍTICAS DAS UNIDADES*

**Art. 8º** As Unidades Territoriais (UT) terão as seguintes características:

I - Área mínima de 300 m2 (trezentos metros quadrados) e máxima de 5.000m2 (cinco mil metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros;

II - Não poderão ser subdivididas;

III - Deverão ter frente para vias de circulação;

IV - O coeficiente de aproveitamento máximo é de 1,5 (um vírgula cinco);

V - área permeável de no mínimo 15 % (quinze por cento) da área da Unidade;

VI – caso o empreendimento faça fundos com áreas verdes, de preservação permanente ou cursos d´água, o projeto deverá contemplar pista de caminhada, ciclovia e/ou via púbica entre a área verde ou de preservação permanente e as unidades, cujo atendimento será comprovado no ato de verificação das obras de infra-estrutura.

**§ 1º** O empreendedor deverá apresentar Projeto de proteção e/ou de recuperação da vegetação original da área de preservação permanente, devendo executá-lo até o ato de verificação da execução das obras de infra-estrutura.

**§ 2º** Fica proibida qualquer intervenção por parte do proprietário do imóvel, na área de preservação permanente - APP, salvo as permitidas pelas legislações federal e estadual, mediante autorização prévia do órgão ambiental competente, conforme art. 4º da Lei Federal nº 4.771/05.

**Art. 9º** Nos casos de empreendimentos que se situarem no entorno do Lago de Furnas, margens de Lagoas naturais e correntes de águas municipais, devem obedecer às seguintes exigências:

I - As Unidades Territoriais (UT) privativas deverão possuir área mínima de 1.000 $m^2$ (mil metros quadrados) e máxima de 10.000$m^2$ (dez mil metros quadrados) com a testada mínima de 10 metros;

II - não poderão ser subdivididas;

III - deverão ter frente para vias de circulação;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo é de 2 (dois);

V - área permeável de no mínimo 30% (trinta por cento);

**§ 1º** As Unidades Territoriais (UT) que fizerem fundos com áreas verdes ou de preservação permanente, deverão delimitar, com marcos de concreto ou semelhante, georreferenciados, a área verde ou de preservação permanente, mencionando-a na descrição do imóvel no corpo da Escritura, com suas restrições e exigências.

**§ 2º** O empreendedor deverá apresentar Projeto de proteção e/ou de recuperação da vegetação original da área de preservação permanente, devendo executá-lo até o ato de verificação da execução das obras de infra-estrutura.

**§ 3º** Fica proibida qualquer intervenção por parte do proprietário do imóvel, na área de preservação permanente - APP, salvo as permitidas pelas legislações federal e estadual, mediante autorização prévia do órgão ambiental competente, conforme art. 4º da Lei Federal nº 4.771/05.

## *CAPÍTULO VI*

## *DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEAMENTO FECHADO EM FORMA DE CONDOMÍNIO*

**Art. 10.** Será obrigatória a execução, por parte do proprietário da gleba destinada ao Loteamento fechado em forma de Condomínio, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - Abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - Obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III - Construção de sistema de coleta de esgoto sanitário coletivo, lançando-o na rede pública mais próxima. Constatada, pelo SAAE, a impossibilidade de lançamento na rede pública será obrigatória a construção de estação de tratamento própria ou fosse séptica individual, com projeto aprovado pelo SAAE;

IV - Obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - Construção de redes de energia elétrica e respectiva iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - Obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - Construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo Órgão Municipal competente e exigências legais.

**§ 1º** Quando o Loteamento fechado em forma de Condomínio possuir 90% (noventa por cento) ou mais das unidades territoriais privativas com área igual ou superior a 3.000,00 $m^2$, (três mil metros quadrados), e estiver situado no entorno do Lago de Furnas, conforme Lei Municipal nº 3620/2004, fica o proprietário dispensado da execução do revestimento final do pavimento das vias, hipótese em que deverá executar:

I - A compactação e tratamento superficial da via, com cascalho ou material equivalente;

II - O meio fio como proteção lateral à via ao assoreamento por ação pluvial;

III - Dar o destino adequado às águas pluviais; apresentando o respectivo projeto de sistema de drenagem pluvial prevendo canaletas, escadas e caixas de decantação.

**§ 3º** A execução das obras previstas no "caput" deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, deverá ser autorizada e vistoriada pela fiscalização da Secretaria de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana.

**§ 4º** Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo condomínio, com exceção dos serviços fornecidos por concessionários

## *CAPÍTULO VII*

## *DAS RESPONSABILIDADES DOS CONDÔMINOS*

**Art. 11.** Após a aprovação e constituição jurídica do Loteamento fechado em forma de Condomínio, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, e fica sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - Coleta de lixo que deverá ser de forma seletiva, dentro das normas editadas pela Prefeitura;

II - Drenagem pluvial;

III - Cuidado com arborização, jardins e limpeza das vias públicas;

IV - Manutenção e operação da Estação de Tratamento de Esgoto ou solução acordada com o SAAE;

V - Sistema de iluminação pública e seu custeio;

§ 1º A responsabilidade dos serviços descritos no "caput" deste artigo se limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

§ 2º O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU será cobrado pela Prefeitura de cada proprietário na proporção da área da Unidade Territorial (UT), da área construída e da fração ideal das áreas comuns.

**Art. 12.** O Loteamento fechado em forma de Condomínio, constituído por Unidades Territoriais (UT) privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, após o licenciamento ambiental.

§ 1º Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no Loteamento fechado em forma de Condomínio deverão ser previamente submetidas à aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor.

§ 2º É permitido ao Condomínio estipular padrões arquitetônicos de construções internas, desde que previamente estipuladas e combinadas na Convenção de Condomínio.

## *CAPÍTULO VIII*

## *DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO*

**Art. 13.** Para aprovação de Loteamento fechado em forma de Condomínio, será exigido do Empreendedor o Estudo de Viabilidade do Empreendimento, apresentando para este fim, requerimento à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Comprovante de domínio da gleba;

II - Planta da Gleba com curvas de nível de metro a metro, georreferenciada, em escala 1: 20.000, contendo sua localização em relação ao entorno, permitindo localizar as vias adjacentes e os equipamentos públicos em um raio de até 500 metros.

Parágrafo único: A Prefeitura emitirá, em prazo máximo de 15 dias, declaração informando da viabilidade ou não do empreendimento, acompanhado das diretrizes mínimas para o Condomínio.

**Art. 14.** Após o recebimento da declaração de Viabilidade de Implantação do Loteamento fechado em forma de Condomínio, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a análise prévia do traçado básico do empreendimento, encaminhando Requerimento acompanhado da planta do imóvel com, no mínimo, a determinação exata de:

I - Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

II - Curvas de nível com 1,00 m (um metro) de equidistância;

III - Árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação e outros fatos geográficos notáveis;

IV - Nascentes, cursos de águas, locais sujeitos a erosão; alagadiços e sujeitos a inundações;

V - Benfeitorias existentes;

VI - Cálculo da área total da gleba;

**Parágrafo único:** O visto no Projeto básico de traçado do Loteamento fechado em forma de Condomínio não implicará sua aprovação.

**Art. 15.** Após a análise prévia do traçado básico, o interessado solicitará o Alvará de Licença autorizando o início das obras do Loteamento fechado em forma de Condomínio à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 01 (uma) via em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 01 (uma) cópia em meio digital;

II – Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do Loteamento fechado em forma de Condomínio;

b) descrição sucinta do Loteamento fechado em forma de Condomínio com suas características;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) condições urbanísticas do Loteamento fechado em forma de Condomínio: limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) a descrição sucinta do sistema de destinação final de esgotos sanitários.

III – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentado em duas vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com projeto de captação, tratamento e preservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação e acesso;

e) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

g) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial.

**Parágrafo único:** Fica o empreendedor obrigado a apresentar os documentos exigidos no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no ato do protocolo do pedido de registro do loteamento.

**Art. 16.** A Prefeitura Municipal, após análise dos documentos solicitados no artigo anterior, pela Secretaria de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, expedirá o Alvará de Licença autorizando a execução dos serviços e obras de infra-estrutura, devendo ser revalidado de 6 em 6 meses.

**Parágrafo único:** o empreendendor deverá permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

**Art. 17.** Concluídas as obras do empreendimento, o empreendedor comunicará oficialmente o fato à Prefeitura, que, após vistoria, emitirá, se for o caso, o Termo de Verificação da Execução das obras exigidas.

**Parágrafo único:** O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias para protocolar o registro do empreendimento no Cartório competente.

**Art. 18.** É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do Loteamento fechado em forma de Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo único:** A conduta prevista no "*caput*" constitui crime, conforme art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 19.** Em nenhum caso o Loteamento fechado em forma de Condomínio poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

**Art. 20.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

**§ 1º** Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-MG, segundo suas atribuições profissionais.

**§ 2º** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**§ 3º** A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

## *CAPÍTULO IX*

## *DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS*

**Art. 21.** Os loteamentos existentes de fato, aprovados ou não, fechados em forma de condomínio, até a entrada em vigor da presente lei e os condomínios aprovados antes da entrada em vigor desta lei e ainda não implantados, poderão ser transformados em loteamento fechado em forma de condomínio, a requerimento do interessado, respeitando-se a legislação em

vigor na data da aprovação ou implantação do condomínio e/ou loteamento no que diz respeito à largura das vias públicas e área das unidades territoriais.

**§ 1º** Para fins de aplicação deste artigo considera-se condomínio aprovado e não implantado, aquele que foi aprovado pelo Setor de Habitação e concluiu as obras de infra-estrutura até a data de entrada em vigor desta Lei, estando pendente apenas o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 2º** Para fins de aplicação deste artigo considera-se loteamentos existentes de fato, aprovados ou não, fechados em forma de condomínio, os loteamentos, subdivisões ou desmembramentos, aprovados ou não pela Prefeitura Municipal, mas existentes de fato até a entrada em vigor desta Lei.

**§ 3º** Além de se enquadrar na situação descrita no "caput" os interessados deverão obedecer o disposto nos artigos 2º, 8º, 9º, 10 e 11 desta Lei, com exceção à largura das vias públicas e da área das unidades territoriais, contar com a anuência de todos os proprietários e apresentar a convenção de condomínio para aprovação,

**§ 4º** Todos os interessados deverão oficializar à Secretaria de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, no prazo de 09 (nove) meses da aprovação da presente lei, sua opção de se manterem como loteamentos fechados ou não, por meio de Requerimento, acompanhado da assinatura de todos os proprietários e, respectiva Convenção de Condomínio.

**§ 5º** Caso não haja manifestação de interesse pelos interessados, conforme exigencia do parágrafo anterior, deverá ser demolida qualquer tipo de portaria e/ou controle de entrada de pessoas, no prazo de 12 (doze) meses a contar da aprovação da presente lei, sob pena de aplicação de multa diária de 01 (uma) UFPMF para cada proprietário de imóvel localizado no loteamento e/ou condomínio.

**§ 6º** Não se aplica aos casos deste artigo as disposições do art. 4º desta Lei.

**Art. 22.** A aprovação do projeto pela Prefeitura não isenta o empreendedor de obter as licenças e/ou autorizações eventualmente exigidas pelos órgãos Estaduais ou Federais.

**Art. 23.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito em Formiga, 22 de fevereiro de 2011.

***ALUÍSIO VELOSO DA CUNHA***
Prefeito Municipal

***SHELDON GERALDO DE ALMEIDA***
Chefe de Gabinete

PUBLICADO EM:
Jornal:
Edição nº:
Data: