OFÍCIO N.: 026 /2022
ASSUNTO: Encaminhamento (faz)
DATA: 20/01/2022

Senhor Presidente,

Em observância do artigo 90, inciso V, da Lei Orgânica, sirvo-me do presente, para encaminhar a Vossa Excelência, o Projeto de Lei XXX/2022, para ser apreciado por esta egrégia Casa Legislativa.

Sem outro particular, aproveito o ensejo, para renovar-lhe os protestos do meu mais profundo respeito.

Atenciosamente,

MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL

Câmara Municipal de Manhuaçu
PROTOCOLO GERAL 20/2022
Data: 21/01/2022 - Horário: 15:33
Legislativo - PL 10/2022

EXMO. SR.
CLEBER DA PENHA BENFICA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MANHUAÇU
MANHUAÇU – MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº _____, 20 DE JANEIRO DE 2022

"Institui o "Condomínio Fechado de Lotes" no Município de Manhuaçu, e dá outras providências."

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Condomínio Fechado de Lotes para fins residenciais, na cidade de Manhuaçu, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Art. 2º Considera-se Condomínio Fechado de Lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.331 e seguintes, art. 8º da Lei nº 4.591/1964, e no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio Fechado de Lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;

V - Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

VI - Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

VII - Área urbana: área delimitada em Lei específica como urbana no município;

VIII - Unificação: é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada;

IX - Desmembramento: é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

X – Áreas verdes: constituídas de espaços de uso comum com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações socioculturais.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES

Art. 4º O condomínio fechado de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I- os lotes terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II- as ruas deverão possuir, pelo menos, 8m (oito metros) de faixa de rolamento;

III- reservar uma faixa de 10 m (dez metros) de área *non aedificandi* de cada lateral das faixas de domínio público das vias públicas, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia edutos;

IV- as saídas individuais de cada lote não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

V- vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI- demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos em concreto;

VII- contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII- obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX- garantia de acesso à água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas-d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada lote, constituindo sistema cuja administração será transferida à autarquia SAAE, onde houver viabilidade, conforme parecer técnico da Autarquia;

X- estrutura coletora de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo SAAE, que assumirá a gestão desses sistemas, salvo se esses sistemas não forem atendidos pelo próprio empreendedor, conforme previsão do § 1° deste artigo;

XI-arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer;

XII- implantação de rede de energia elétrica conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR específica;

XIII- coleta de lixo domiciliar sob exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

§ 1°. Na hipótese do inciso VIII poderá o empreendedor/proprietário apresentar condições próprias de gerenciamento e administração dos serviços de água e esgoto, após a aprovação de projeto pelo SAAE, dispensando assim a transferência à autarquia.

§ 2° O condomínio fechado de lotes não poderá inviabilizar a continuidade das vias urbanas existentes ou a projetar.

Art. 5° As áreas de uso comum não podem ser inferiores a 10% (dez por cento) e a malha viária mínima deverá ser de 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO

Art. 6° O interessado solicitará a aprovação do condomínio fechado de lotes à Prefeitura Municipal, anexando, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 3 (três) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 1 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R.

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio fechado de lotes;

b) descrição sucinta do condomínio fechado de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) condições urbanísticas do condomínio fechado de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Indicação dos lotes a serem caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura ou a constituição do patrimônio de afetação do empreendimento;

g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;

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

i) cálculo da fração ideal da instituição do condomínio (fração da área total/lotes/áreas comuns).

j) nas áreas de uso comum destinadas: ao esporte, lazer, reunião, sanitários, ao deslocamento (calçadas) e a serviços, no condomínio, o projeto deverá obedecer ao previsto na NBR 9050, quanto a acessibilidade universal, inclusive a colocação do mobiliário e equipamentos urbanos.

II - Projetos complementares aprovados pelas autarquias e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), 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 o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

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

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

f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

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

III - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental

competente;

IV - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

V - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - Estudo de Impacto Ambiental local;

VII Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio fechado de lotes:

a. certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 12 (doze) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

b. certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

c. certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias;

d. certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

e. documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio fechado de lotes;

f. cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

g. discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura, por meio de indicação de patrimônio de afetação;

h. comprovantes de pagamento das taxas municipais.

Art. 7º Em nenhum caso o condomínio fechado de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município no empreendimento e adjacências.

CAPÍTULO V
DO CAUCIONAMENTO

Art. 8º A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução, caso não tenha constituído o patrimônio de afetação.

Art. 9º A caução, quando real, será instrumentalizada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio fechado de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§1º Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

I - se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

II - juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do condomínio, o cronograma básico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

CAPÍTULO VI
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 10 Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 11 Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a minuta da convenção de condomínio, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

CAPÍTULO VII
DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 12 Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras.

§ 1º O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto

aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput", impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

§ 3º O Certificado de Conclusão das Obras poderá ser emitido quando parte do Loteamento estiver concluído, desde que a parte liberada tenha plenas condições de habitabilidade.

CAPÍTULO VIII
DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 13 Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na 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 e CAU, 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.

§ 4º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA e CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Os condomínios fechados de lotes instituídos por esta Lei, como medida compensatória, deverão reservar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local acordado com o Município, área institucional referente ao percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 1º Para efeito da reserva de área institucional, não serão computadas as áreas com tamanho inferior a 1.000m² (um mil metros quadrados).
§ 2º As áreas de uso público a que se refere o "caput" deverão ser reservadas em outro local, substituídas por benfeitorias municipais, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município;

Art. 15 Consideram-se obras de infraestrutura:
I - pavimento em bloco Inter travado e meio fio;
II - rede de iluminação pública;
III- rede de água, esgoto cloacal e pluvial, conforme especificações do SAAE;
IV - pavimentação de calçada em material não derrapante.

Art. 16 O projeto de condomínio fechado de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 17 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.
§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos domiciliares dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;
§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 18 Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio fechado de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Art. 19 Na instituição do condomínio fechado de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 20 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 21 A aprovação dada pelo Município ao projeto de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

I – Mediante o termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, podendo ser prorrogado por igual período;

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

Art. 22 Fica sob a responsabilidade do condomínio a implantação e manutenção de toda a infraestrutura necessária por tempo indeterminado, ficando o Município isento de qualquer ônus.

Art. 23 Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Planejamento e Secretaria Municipal de Agricultura, Comércio, Indústria e Meio Ambiente, bem como da Comissão de Análise e Avaliação de Loteamento e Obras Públicas, através do setor competente.

Art. 24 O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, para sua fiel execução.

Art. 25 A presente Lei entra em vigor a partir de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Manhuaçu, em 20 de janeiro de 2011.

MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº DE 20 DE JANEIRO DE 2022.

"Institui os "condomínios fechados de lotes" no município de Manhuaçu e dá outras providências"

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras,

O Projeto de Lei, levado à apreciação deste competente Corpo Legislativo, objetiva fundamentalmente buscar autorização legislativa para que o Município de Manhuaçu possa instituir os "Condomínios Fechados de Lotes".

Justifica-se tal solicitação considerando que a Lei nº 13.465 de 2017 deu nova redação ao Código Civil de 2002, incluindo o art. 1358-A, que autoriza a implantação de Condomínio de Lotes em terrenos de partes designadas de lotes de uso exclusivo e partes que são propriedades comuns dos condôminos, cuja regulamentação legal segue o capítulo que dispõe sobre o condomínio *edilício no Código Civil de 2002,* devendo o empreendedor responder, para fins de incorporação imobiliária, com a realização da infraestrutura do condomínio.

Ademais, no Brasil vige o princípio da autonomia municipal, onde o Município, respeitando as normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Como não existe regulamentação expressa na lei federal, a respeito do condomínio fechado de lotes, é necessário que as normas de direito urbanístico do Município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto a ser implantado segundo as normas condominiais.

Cumpre destacar a necessidade de o Município de Manhuaçu adotar medidas jurídicas necessárias e, até mesmo, se adequar às novas modalidades de direitos reais admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais o Condomínio de lotes, instituto jurídico que ainda carece de regulamentação legal por nosso Município.

Além disso, é de interesse público e benéfico à coletividade do Município de Manhuaçu a exploração imobiliária organizada e *controlada das zonas de interesses* municipais, inclusive se tal expansão imobiliária e urbanização se der por meio da nova regulamentação legal dos Condomínios de lotes, diante do acréscimo da geração de empregos aos habitantes do Município e aumento da arrecadação das receitas tributárias, resultando no acréscimo de divisas financeiras ao orçamento municipal.

Por estas razões, é que submetemos a presente proposta à apreciação desta Ilustre Edilidade.

À apreciação dos senhores Vereadores, oportunidade em que reitero meu respeito e consideração.

Prefeitura Municipal de Manhuaçu, em 20 de janeiro de 2022.

MARIA IMACULADA DUTRA DORNELAS
PREFEITA MUNICIPAL