PROJETO DE LEI 3.293, DE 11 DE OUTUBRO DE 2022.

Coronel Fabriciano

PROJETO DE LEI Nº 3.293/2022

Dispõe sobre o Condomínio de Lotes Urbano, Condomínio em Chácaras e Condomínio Industrial no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências.

O povo do Município de Coronel Fabriciano, por seus representantes na Câmara Municipal, APROVA e eu, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte lei:

Art. 1º. Fica instituído o Condomínio de Lotes para fins residenciais e industriais no Município de Coronel Fabriciano, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitado todos os regulamentos municipais, estaduais e federais, através da emissão de diretrizes básicas municipais e metropolitanas, para finalidades de parcelamento de solo mediante condomínio de lotes, sendo que as diretrizes municipais terão validade de 04 (quatro) anos.

Art. 2º. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento de solo em frações de terreno proporcionais à área do dolo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro.

Art. 3º. Nos condomínios com fins residenciais é admitido a implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços, desde que não supere ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

Parágrafo único: O projeto de condomínio poderá prever quadras exclusivas para implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços, desde que respeitado o índice máximo previsto no caput.

Art. 4º. Não serão admitidas unidades autônomas residenciais em condomínios industriais.

Art. 5º. Os condomínios de lotes urbanos (CLU) e de chácaras (CLC) serão caracterizados com baixa densidade construtiva e populacional, regida por parâmetros e critérios urbanísticos que propiciem uma ambiência rural-urbana.

§ 1º. Os condomínios de lotes urbanos (CLU) e de chácaras (CLC) são caracterizados por unidades de lotes unifamiliares e indivisíveis.

§ 2º. A implantação de condomínio de lotes derivados de loteamento preexistente dependerá de aprovação do ConCidade.

Art. 6º. Os condomínios de lotes industriais (CLI) poderão ser implantados em áreas do município que, por sua localização, articulação viária, atributos físicos e infraestrutura favorecem à implantação de equipamentos ou empreendimentos que propiciem o desenvolvimento econômico municipal e regional.

Capítulo I
Das Disposições Preliminares

Art. 7º. Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8° da lei Federal n° 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67, na Lei nº 6.766/1979 e na Lei nº 13.465/ 2017, em que cada lote é classificado como unidade autônoma.

Art. 8º. Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio de lotes, o modelo de parcelamento do solo em áreas fechadas por muros ou cercas com acesso controlado.

§ 1º. A fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comum, composta pelas vias de acesso, espaços de recreação e similares, deverá ser incorporada a cada unidade autônoma em fração ideal proporcional à área de cada unidade de lote.

§ 2º. Ficarão isentas das exigências do caput e do parágrafo primeiro as quadras e/ou unidades autônomas projetadas exclusivamente para implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços, nos limites do art. 2º, desde que o urbanístico permita a divisão harmônica entre a área residencial e comercial.

Art. 9º. Será de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, bem como a constituição jurídica do condomínio.

Art. 10. A área mínima para a implantação de condomínios na Macrozona Rural (MZR) deverá respeitar a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de 2 (dois) hectares para a cidade de Coronel Fabriciano conforme determinado pelo INCRA.

Capítulo II
Das Diretrizes

Art. 11. Os condomínios de lotes deverão satisfazer aos parâmetros previstos no anexo desta lei.

Art. 12. As vias particulares de acessos de veículos deverão seguir os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo Urbano do município e diretrizes do Plano Diretor.

Art. 13. A calçada mínima será de 2,40 metros para cada lado da via.

Art. 14. A infraestrutura mínima deverá ser composta por pavimentação, meio-fio, rede drenagem pluvial, rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, iluminação e guarita de acesso.

Parágrafo único: Admite-se nos condomínios de lotes em chácaras (CLC) a implantação de tratamento independente de esgotamento sanitário e o abastecimento independente de água para as unidades autônomas de lotes.

Art. 15. Áreas verdes deverão ser previstos para os condomínios de lotes correspondendo ao mínimo de 10% da gleba empreendida.

Art. 16. Espaços de recreação, lazer e de uso comum deverá ser previsto para os condomínios de lotes urbanos (CLU) correspondendo ao mínimo de 5% da área parcelada.

Capítulo III
Das Áreas Públicas

Art. 17. O empreendedor deverá destinar área equivalente a 5% (cinco por cento) da área total parcelada para implantação de equipamento urbano (área institucional) e 5% (cinco por cento) para edificação de Habitação de Interesse Social; ambas com localização fora do condomínio de lotes.

§ 1º. A localização das áreas de que trata o caput deverá possuir infraestrutura urbana, respeitar a equivalência financeira e ser aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. Em substituição à destinação das áreas estabelecidas neste artigo, pode ser admitida a transferência de valor financeiro ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, Execução de Obras Públicas e/ou outros projetos de interesse coletivo, desde que respeitado valor equivalente de mercado.

Parágrafo único: Sujeita-se a aprovação do ConCidade a substituição das áreas por projetos de interesse coletivo.

Capítulo IV
Da Caução

Art. 18. É exigida a prestação de garantia, em favor do Município, correspondente ao valor de execução das obras constantes do projeto de condomínio de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades privativas autônomas de cada quadra do empreendimento.

§ 1º. A garantia de que trata o caput será feita mediante instrumento público de caução, com cláusula de inalienabilidade, averbada na matrícula de cada unidade em Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. O Poder Executivo poderá fazer indicações ou rejeitar indicações das unidades privativas autônomas vinculados à garantia.

§ 3º. As unidades em garantia não poderão ser alienadas, edificadas ou utilizadas, sob pena de responsabilidade civil e administrativa do infrator.

§ 4º. Terminado o prazo para implantação total ou parcial do condomínio, conforme o cronograma de infraestrutura aprovado, sem que as obras correspondentes estejam executadas, as unidades que se refere o caput deste Artigo deverão ser transferidas ao patrimônio público municipal.

§ 5º. A receita obtida com a venda das unidades em garantia, abaterá o custo de implantação da infraestrutura faltante do condomínio, integrando-se o saldo dessa receita ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 6º. Em hipótese alguma incidirá despesas provenientes do condomínio sobre o município por causa das unidades caucionadas em seu favor, estas são de responsabilidade dos condôminos.

Capítulo IV
Das Disposições Finais

Art. 19. Não será permitido a implantação de condomínios em áreas onde o parcelamento do solo é vedado por legislação municipal, estadual ou federal, em especial a Lei Municipal que dispõe sobre Parcelamento de Solo Urbano, Decreto Estadual nº. 48.254/2021 e Lei Federal nº. 6.766/1979.

Art. 20. São de inteira responsabilidade do condomínio:

I- Manutenção de infraestrutura;

II- Limpeza urbana;

III- Coleta de lixo;

IV- Destinação dos resíduos;

IV- Captação e abastecimento de água, quando o serviço não for fornecido pela concessionária;

V- Coleta e tratamento do esgoto, quando o serviço não for fornecido pela concessionária.

Parágrafo único: Com exceção do inciso primeiro, todos os demais deverão ser aprovados pelo órgão ambiental municipal.

Art. 21. Os agentes públicos em serviço deverão ter livre acesso aos condomínios em qualquer tempo.

Art. 22. As demais disposições seguirão, no que couber, a Lei de Parcelamento de Solo Urbano do município, como:

I- Das diretrizes;
II- Das documentações mínimas para aprovação de condomínio;
III- Dos projetos;
IV- Do prazo para registro;
V- Do alvará de infraestrutura.

Art. 23 As disposições não regulamentadas poderão ser analisadas e aprovadas pelo ConCidade.

Parágrafo único: Se considerada de alta relevância, serão regulamentadas com decretos municipais.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Coronel Fabriciano, 11 de outubro de 2022.

Marcos Vinícius da Silva Bizarro
Prefeito de Coronel Fabriciano/MG

ANEXO

Parâmetros para implantação de condomínio de lotes

Modalidade	Unidade Autônoma Mínima (m²)	Testada Mínima da Unidade (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de Ocupação T.O (%)	Taxa de Permeabilidade T.P (%)	Caixa de Captação
CLU	300	12	1,2*	80%	20%	Obrigatória**
CLC	1.000	20	0,5	40%	60%	Facultativa**
CLI	1.000	20	1,8	80%	20%	Facultativa**

* O índice básico de Coeficiente de Aproveitamento (C.A) em Condomínio de Lotes Urbanos (CLU) poderá ter seu potencial adicional acrescido em até 1,0 (um), chegando ao C.A de 2,2 (dois vírgula dois), através da adoção de Práticas Sustentáveis construtivas e/ou de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), mediante pagamento de Coeficiente Adicional por Outorga Onerosa (CAOO), respeitados os mesmos critérios dispostos nas demais leis urbanísticas municipais.

** As diretrizes para projeto e execução da Caixa de Captação serão equivalentes, no que couber, os mesmos dispostos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano conforme zonas abaixo:

1. Condomínio de Lotes Urbanos (CLU) seguirão os critérios da Zona de Ocupação Preferencial 3 (ZOP-3);
2. Condomínio de Lotes em Chácaras (CLC) seguirão os critérios da Zona Ambiental de Conservação (ZAC);
3. Condomínio de Lotes Industriais (CLI) seguirão os critérios Zonas de Interesse Econômico (ZIEs).