LEI N.º 3.068, DE 16 DE JANEIRO DE 2017.

Institui o condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, inciso VII da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA INTRODUÇÃO

Art. 1º Fica instituído o condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, nas zonas urbanas permitidas pelo Plano Diretor Urbano no Município de Unaí, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente sobre condomínios e no que for previsto por esta Lei.

Art. 2º Considera-se condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, especificamente nos artigos 1.331 e seguintes sobre condomínio, artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no artigo 3º do Decreto-Lei Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, no qual cada parcela será considerada como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal como parte do todo.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO GERAL E CONSIDERAÇÃO DE LOTES URBANOS

Art. 3º Para lotes urbanos cujo direito de propriedade tenha sido estabelecido por divisão condominial, voluntária ou necessária só poderá receber edificação se forem atendidas todas as exigências do Plano Diretor Urbano, Lei do Uso do Solo, Código de Obras e Lei Orgânica do Município, relacionados aos quesitos de parcelamento do solo urbano que estejam vinculados e às normas de edificação no Município.

§ 1º Para maior esclarecimento deste artigo, entende-se como divisão condominial urbanística, o condomínio geral previsto pelo Código Civil, mais especificamente nos seus artigos 1.314 a 1.330, quando duas ou mais pessoas (naturais ou jurídicas) são proprietárias,

simultaneamente, de um mesmo lote, cada uma titulando parte, fração ou quota ideal sobre o todo, e serve ao escopo desta Lei para edificações com fins residenciais.

§ 2º Os proprietários titulares das partes são condôminos e a cada um é assegurada uma quota ou fração ideal do lote ou terreno, que corresponde a uma parcela material do lote, visto que o condomínio fundamenta-se na condição de indivisibilidade do imóvel como bem material constituído pela soma das partes, devendo, pois, submeter-se às regras de utilização do lote em comum estipuladas no Código Civil.

§ 3º O Código Civil prevê como condomínio forçado ou necessário, aquele condomínio que ocorre sem, ou mesmo contra a vontade dos sujeitos, definindo os limites de titulação das partes, tais como doação a várias pessoas, herança para vários herdeiros (artigo 1.321), os muros e árvores em comuns (artigo 1.327), entre outros beneficiamentos.

§ 4º Os condomínios constituídos com fins de partilha de herança por sentença judicial; dissolução judicial de bens de união matrimonial; dissolução de uma sociedade, seguida de liquidação em juízo; enfim, toda questão de dissolução de lote particular que requer ação judicial necessária e indispensável, considerando as alusões dos parágrafos antecedentes, não isenta o condomínio da aplicação da exigência do *caput* do artigo, caso haja a intenção de instituir um condomínio urbanístico por unidade autônoma, que também é denominado inapropriadamente de condomínio horizontal fechado.

Art. 4º Fica vedada a constituição de condomínio voluntário para fins de edificação na parte, fração ou quota ideal sobre o lote total, se a parte não atender às dimensões mínimas admitidas e estabelecidas, salvo exceções previstas no artigo 207 da Lei Orgânica do Município e por esta Lei.

Parágrafo único. O Código Civil prevê como condomínio voluntário aquele condomínio com fins de titulação de fração ou quota ideal do imóvel, divisível ou indivisível, a propriedade simultânea e concorrente de mais de uma pessoa, estabelecido pela vontade do proprietário titular, ou pela vontade comum de vários proprietários titulares alienarem o imóvel em comum.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 5º Fica admitido o parcelamento de imóveis sob a forma de condomínio urbanístico em lotes ou chácaras contidas no perímetro urbano e se o projeto atender a todos os quesitos da legislação urbana com relação às unidades de moradia e das áreas em comum do condomínio e a todos os requisitos desta Lei.

§ 1º Para efeito deste artigo, considera-se condomínio urbanístico, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação de unidades residenciais, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 2º Fica admitida a abertura de vias de acesso de domínio privado para acessar as unidades autônomas e vedada a apropriação de logradouros internamente aos limites do condomínio.

§ 3º A área objeto do condomínio deverá ser, obrigatoriamente, cercada por muros divisórios vazados ou muros parcialmente vazados, cercas vivas ou grades, e no seu alinhamento frontal com o logradouro não impeçam, totalmente, a visão interna do condomínio, estabelecendo-se o acesso de acordo com as diretrizes estipuladas por órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumprida às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro. Os elementos de fechamento só poderão ser construídos se não interferirem na política da boa vizinhança, evitando privação de liberdade ou restrição da privacidade dos vizinhos, e nem interferirem na estética e conservação de patrimônio histórico.

§ 4º As unidades autônomas para fins residenciais do condomínio urbanístico não poderão ser transformadas em estabelecimentos comerciais para vendas de produtos ou prestação de serviços abertos ao atendimento público geral por via pública.

§ 5º Fica vedado o acesso externo a logradouros de forma individualizada pelas unidades autônomas residenciais internas ao condomínio.

§ 6º Para o atendimento de necessidades correlatas ao bem-estar dos moradores de condomínio que almejam construções de estabelecimentos comerciais de prestação de serviços internos ao condomínio – tais como áreas e edificações para lazer, academias de ginástica, estética, atendimento farmacêutico, alimentação, cabeleireiro, papelaria, vestuário e demais serviços a serem definidos e estabelecidos pela convenção do condomínio – a legislação específica para edificações no Município e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano deverão ser cumpridos.

§ 7º A construção em propriedade individualizada de uso comercial ou de prestação de serviços, só será permitida se o respectivo somatório de áreas de construção não ultrapasse o percentual de 10% (dez por cento) da área total da gleba original ou da área total parcelada do condomínio.

§ 8º Para maior definição do disposto no parágrafo 7º deste artigo, a área a ser utilizada para edificações de finalidade comercial ou prestadora de serviços deverá ser prevista no projeto do condomínio, dimensionado o espaço adequado para edificar a arquitetura na modalidade pretendida.

(Fls. 4 da Lei n.º 3.068, de 16/1/2017)

§ 9º As frações ideais de terrenos de condomínio urbanístico aprovadas pela Prefeitura Municipal serão consideradas indivisíveis.

§ 10. Fica admitida a implantação de condomínio urbanístico somente em áreas originárias de loteamentos urbanos aprovados pelo Município e que tenha acesso por uma via publica, oficialmente reconhecida, ou em glebas urbanas cujo acesso tenha sido, previamente, reconhecido como área de servidão pública e que seja oficialmente doada para o domínio público, observando ainda as seguintes condições:

I – nas áreas loteadas, o acesso ao condomínio urbanístico por uma via urbanizada deverá ser único e ter entrada controlada;

II – nas glebas urbanas, o acesso ao condomínio urbanístico por via de servidão pública não poderá interditar a continuidade desse percurso para outras propriedades, exceto que o percurso termine na propriedade objeto do condomínio; e

III – referente ao inciso II deste parágrafo, o calçamento e a infraestrutura que forem necessários para a via de acesso até a entrada do condomínio não demandará ônus obrigatório para a municipalidade, mas estará por conta da iniciativa dos interessados.

§ 11. As unidades residenciais do condomínio urbanístico de lotes terão acesso único pelas vias de circulação privativas do condomínio e não pelas vias ou logradouros circunvizinhos, cuja ligação será feita por um acesso especial bem definido e com controle de entrada que não seja proibitivo.

§ 12. No condomínio urbanístico definido por esta Lei, não há obrigatoriedade da divisão física do terreno correspondente às frações ideais, que corresponderão às parcelas de áreas para a construção das unidades residenciais autônomas, desde que o imóvel objeto do condomínio corresponda a uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 13. Para a aprovação das edificações poderão ser erguidos cercas ou muros internos do condomínio, conforme prevê o Código de Obras, que separem as áreas privativas das unidades de moradia de cada fração ideal e estes devem ser estabelecidos pela convenção de condomínio, que determinará as formas e características construtivas e estéticas em comum dos muros divisórios para as unidades privativas.

§ 14. Dentro do condomínio urbanístico podem ser constituídos os condomínios edilícios correspondentes aos edifícios residenciais coletivos, cada qual com suas unidades residenciais privativas sujeitas a uma convenção de condomínio vertical e horizontal, denominada, popularmente, de condomínio predial.

§ 15. Para o condomínio definido no parágrafo 7º deste artigo deverão ser atendidas todas as exigências do Plano Diretor Urbano e Código de Obras referentes à edificação de prédios de apartamentos.

CAPÍTULO IV

DAS DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Art. 6º Para efeito de aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições técnicas:

I – alinhamento da unidade autônoma: linha divisória entre a unidade autônoma e a via de acesso interna do condomínio;

II – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III – condomínio edilício: modelo de condomínio no qual as unidades autônomas constituam edifícios de dois ou mais pavimentos, onde será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação reservada para utilização exclusiva, correspondente às unidades autônomas do edifício, no qual define fração ideal inseparável de cada uma das partes comuns a compor o todo; portanto, as unidades autônomas de condomínio edilício correspondem aos edifícios de apartamentos construídos num terreno de propriedade comum entre vários donos para o escopo desta Lei;

IV – condomínio urbanístico por unidade autônoma: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, mas não proibitivo, em que a cada unidade autônoma de lote corresponda à fração ideal de terreno, que tem parte inseparável correspondente em fração ideal às áreas comuns destinadas a vias de acesso, garagens comuns e área de recreação; são também denominados inadequadamente de condomínio horizontal fechado ou condomínio urbanístico;

V – convenção de condomínio: é o conjunto de normas do condomínio, que constituem a sua lei interna que deve ser elaborada de acordo com as normas legais, por escrito e aprovada em assembleia por proprietários que representem no mínimo dois terços das frações ideais do condomínio;

VI – fração ideal: é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino e expressas em formas decimais ou ordinárias. As frações ideais podem ter diferenciações relativas às áreas úteis para cada condômino, estabelecendo uma relação diferenciada de direitos e deveres proporcionais às frações;

VII – cota ideal: corresponde à área em metros quadrados da porção do terreno total que corresponde àquela fração e devem atender à Norma Técnica Brasileira – NBR – nº 12.721/2006;

VIII – gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IX – lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence para edificações;

X – largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XI – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

XII – área urbana: destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Leis Municipais;

XIII – unidade autônoma: é a área privativa de cada condômino correspondente à fração ideal do terreno, delimitando a parcela de terreno que pode ser edificada; e

XIV – unificação de unidades autônomas: é a união de unidades autônomas, assim como as realizadas com lotes, transformando em uma unidade autônoma com metragem ampliada, consequentemente composta de duas frações ideais. Esta unificação pode se dar entre unidades autônomas que locam unidades habitacionais individualizadas.

Art. 7º O condomínio urbanístico por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – as unidades autônomas terão área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos para veículos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00 m (seis metros) – não incluída a largura dos passeios;

III – entre o alinhamento do acesso a cada unidade autônoma e a pista de rolamento deverá ter passeio com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) arrematado com meio-fio;

IV – as unidades autônomas deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

(Fls. 7 da Lei n.º 3.068, de 16/1/2017)

V – todas as unidades autônomas deverão ter frente para os acessos definidos no condomínio;

VI – as unidades autônomas do condomínio deverão possuir estacionamento ou vaga para garagem, no mínimo, duas vagas para cada unidade de moradia;

VII – os muros internos das unidades autônomas que contêm as residências poderão ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

VIII – o recuo frontal das edificações do logradouro (via pública) deverá ser de, no mínimo, 2,00 m (dois metros);

IX – os afastamentos, os gabaritos máximos, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento aplicável às unidades autônomas são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento definida no Plano Diretor Urbano;

X – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica apropriados;

XI – a área do condomínio nos moldes definidos por esta Lei não poderá ultrapassar 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados) de área passível de fracionamento, caso contrário será aplicada a legislação em vigor para loteamentos urbanos clássicos na área objeto de parcelamento;

XII – a testada para logradouro – via pública – não poderá ser superior a 360m (trezentos e sessenta metros) e deverá conter o acesso ao condomínio se essa for a única via de contato para acesso à via pública.

§ 1º O Município poderá abrir exceção em relação ao disposto no inciso XII deste artigo para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a via existente tornar-se inadequada para testada a ser determinada na definição do acesso ao condomínio.

§ 2º Fica vedado o desmembramento futuro de parte ou de todo o condomínio.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá sofrer divisão de qualquer natureza; seja ela pelo soerguimento de muro ou pela cessão de uso de parte da unidade em transação irregular.

CAPÍTULO V

DOS PROJETOS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

(Fls. 8 da Lei n.º 3.068, de 16/1/2017)

Art. 8º Para implantação do empreendimento para condomínio urbanístico, o proprietário/empreendedor deverá apresentar à Prefeitura Municipal de Unaí os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando o registro da instituição condominial em que constem as referências expressas aos dispositivos legais citados no artigo 5º e respectivos parágrafos;

II – projeto devidamente aprovado pela municipalidade, o qual deverá atender a legislação específica sobre condomínio e também às exigências técnicas da Prefeitura no ato da aprovação, apontadas a seguir:

a) um memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento – descrição das unidades autônomas, área privativa, área comum e área total, a fração ideal correspondente na área total, acessibilidade, etc –;

b) planta geral da distribuição espacial das unidades autônomas;

c) projeto de arquitetura detalhado das unidades residenciais – casas ou prédios coletivos;

d) quadros da Norma Técnica Brasileira – NBR – n.º 12.721/2006 em número de 8 (oito) para demonstração dos cálculos das cotas e frações ideais;

e) planilha de custos da realização da infraestrutura completa;

f) estudo e relatório de impacto de vizinhança do empreendimento na localidade referente às implicações ambientais, esclarecendo as intervenções técnicas fundamentadas em normas legalmente instituídas; e

g) as Anotações de Responsabilidade Técnica – ART –, perante o Conselho Regional de Engenharia – CREA – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT – do autor do projeto urbanístico ou arquitetônico perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU –, e também do responsável por cada projeto de infraestrutura urbanística;

III – uma convenção de condomínio urbanístico que deverá prever, entre outras cláusulas previstas na legislação urbana, parâmetros tais como: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, afastamentos, gabarito máximo, área de construção, atendendo aos limites estabelecidos no zoneamento do Plano Diretor Urbano.

Art. 9º A parte interessada em elaborar projeto de condomínio urbanístico deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – matrícula do Registro de Imóveis; e

II – planta de parte da cidade em escala 1: 20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 500 m (quinhentos metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio de lotes, desde que sejam anexadas no requerimento as exigências dos incisos I e II deste artigo.

§ 2º A certidão de que trata § 1º deste artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 10. Após o recebimento da certidão de viabilidade de implantação de um condomínio de lotes por unidade autônoma, a parte interessada deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do anteprojeto do empreendimento e, para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos relacionados a seguir:

§ 1º Planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

I – divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

II – curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

III – áreas de preservação, bosques, florestas e árvores frondosas;

IV – nascentes, cursos d’água e locais sujeitos à erosão;

V – locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VI – benfeitorias existentes;

VII – equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

VIII – servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

IX – arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada; e

X – cálculo da área total do terreno.

§ 2º O visto de aprovação no anteprojeto do empreendimento não implicará em aprovação oficial do projeto pelo Poder Público.

Art. 11. Após a análise do anteprojeto, o empreendedor solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico por unidade autônoma à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I – projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 4 (quatro) vias plotadas; e

b) 1(uma) cópia em meio digital;

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio urbanístico por unidade autônoma;

b) descrição do condomínio com suas características e fixação das zonas a que pertencem à gleba;

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

d) limites e confrontações, área total do condomínio, área total das unidades autônomas, área do sistema viário, áreas verdes, de uso comum com suas respectivas percentagens; e

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

III – projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) 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 e 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 de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) projeto completo de arborização de todo o empreendimento; e

h) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do escoamento pluvial.

IV – além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma:

a) certidão vintenária do imóvel;

b) certidão de inteiro teor do terreno expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel e seus proprietários;

d) certidão negativa de ações reais e reipersecutórias referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

e) certidão negativa de ações cíveis e criminais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, ambas referentes ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

f) documentação de identificação e caracterização do próprio empreendedor;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

h) modelo do contrato de compromisso de compra e venda das unidades autônomas; e

i) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas municipais.

Parágrafo único. Caberá ao Município avaliar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor através da empresa habilitada para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na aprovação expedida pelo Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – para o empreendimento.

Art. 12. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá decreto de aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e o empreendedor firmará o termo de compromisso para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta de áreas doadas como garantia de atendimento das exigências legais de aprovação do condomínio por lotes de unidades autônomas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para habitação de interesse social ou equipamentos públicos e aprovação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas – Compur.

Art. 13. Após a expedição do decreto de aprovação do condomínio urbanístico por unidade autônoma e a assinatura do termo de compromisso correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 14. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, 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.

Art. 15. É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 16. Para efeito desta Lei somente profissional habilitado, devidamente inscrito e quite com a Prefeitura Municipal poderá fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

Art. 17. Só poderão ser inscritos na Prefeitura os profissionais devidamente registrados ou com visto no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais – CREA/MG – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir apresentação de Certidão de Registro de Pessoa Física ou Jurídica emitida pelo CREA/MG ou CAU como forma de verificação da situação do profissional ou empresa perante aquele Conselho.

§ 2º A Prefeitura Municipal se reserva no direito de negar a inscrição do profissional no caso de irregularidades ou não apresentação dos documentos mínimos exigidos.

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

Art. 18. Os condomínios urbanísticos instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada para atender vias de circulação e áreas verdes, sendo que estas últimas deverão conter *playground*, equipamentos de lazer e ginástica e quadra poliesportiva, com área nunca inferior a 10% (dez por cento) destacado no percentual.

Parágrafo único. Para o cálculo do percentual previsto no *caput*, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento do solo por restrição legal.

Artigo 19. Para execução de condomínio urbanístico em terreno oriundo de loteamento devidamente aprovado pelo Município e registrado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual foi destinada área pública de 25% (vinte e cinco por cento) exigida pela legislação de loteamento tradicional, poderá a municipalidade dispensar o percentual de área pública estabelecido no artigo 21 desta Lei, caso o condomínio se enquadre nas seguintes condições, concomitantemente:

I – a área em que for implantado o condomínio urbanístico deverá estar restrita em quadras ou lotes urbanos, de dimensões que comportem subdivisões em frações ou quotas ideais da área, sem prejuízo aos mínimos estabelecidos pelo Plano Diretor Urbano e pela Lei Orgânica do Município;

II – os usos de edificações permitidas e a ocupação do espaço urbano proposto pela forma de condomínio urbanístico deverão atender à legislação relativa ao Código de Edificações do Município, aplicável aos projetos de execução das obras urbanas ou para fins de urbanização;

III – a área loteada na qual está sendo inserido o condomínio urbanístico já atenda, satisfatoriamente, ao mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) de área pública, mesmo que lotes urbanos aprovados para edificação sejam unificados para dar origem a um condomínio urbanístico;

IV – o acesso para veículos ao interior do condomínio, para atender as unidades autônomas, deverá ter via de acesso com largura mínima conforme prevista nesta Lei; e

V – não houver nenhuma área que requeira a preservação de suas características naturais por razões de natureza ambiental e que deva, obrigatoriamente, ser preservada como área verde acessível à população.

§ 1º A dispensa preconizada no *caput* deste artigo só será concedida mediante prévia analise técnica do projeto urbanístico pelos setores competentes da Prefeitura.

§ 2º O projeto urbanístico referido no artigo anterior deverá prever as frações ou quotas ideais das unidades autônomas e a minuta da convenção do condomínio contendo-as expressas.

§ 3º Para a análise conclusiva, o interessado deverá também apresentar o projeto de arquitetura completo referente ao tipo de edificação padronizada pelo condomínio.

§ 4º Para a unificação referida no inciso III deste artigo, que dá origem à área do condomínio urbano, esta não poderá incluir gleba ou área não loteada regularmente, sem deixar um percentual de área pública proporcional a esta área de inclusão.

Art. 20. Ficam sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei e condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal, nas zonas urbanas permitidas:

I – condomínio urbanístico por unidades autônomas de casas isoladas unifamiliares;

II – condomínio urbanístico por unidades autônomas de casas geminadas unifamiliares;

III – condomínio urbanístico por unidades autônomas de prédios de apartamentos; e

IV – condomínio urbanístico por unidades autônomas mistas de casas isoladas, casas geminadas e prédios de apartamentos, formando combinações entre duas ou três destas modalidades.

§ 1º Os incisos I e II deste artigo referem-se ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas similarmente a lotes urbanos tradicionais, porém diferindo apenas nas restrições de natureza jurídica que define parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio na horizontal.

§ 2º O que diferencia o disposto no inciso I do inciso II deste artigo são as casas em sua natureza isolada e geminada, sendo que a casa isolada ocupa a unidade autônoma de modo independente, enquanto a casa geminada ocupa a unidade autônoma dividindo o espaço da casa em duas unidades de moradias unifamiliares simétricas, através de uma parede contígua na linha divisória que limitam as frações ideais horizontais.

§ 3º O inciso III deste artigo refere-se ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas, similarmente, a lotes urbanos tradicionais, porém diferindo apenas nas restrições de natureza jurídica que definem as parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio e que em cada parcela horizontal do terreno edifica-se um prédio de apartamentos com suas respectivas frações ideais prediais, caracterizando um condomínio edilício vertical.

§ 4º O inciso IV deste artigo refere-se ao condomínio urbanístico em que as modalidades de casa isolada, casa geminada e prédio de apartamentos, ocupam espaços setorizados dentro da área do condomínio, caracterizando um misto de arquitetura organizada no interior do condomínio que atenda harmoniosamente às três formas no escopo desta Lei.

§ 5º O conjunto de prédios de apartamentos construídos fará fração ou quota ideal relativas às áreas em comum utilizadas por todos os condôminos dos prédios, sendo cada fração ou quota ideal relativa correspondente no terreno parcelado, conforme o projeto do condomínio urbanístico instituído.

§ 6º As áreas em comum referidas no parágrafo 5º deste artigo são as áreas de lazer, entretenimento, estacionamentos e garagens comuns, acesso e circulação de veículos e pedestres, áreas verdes, áreas para instalação de equipamentos urbanos, clube recreativo, portaria, área administrativa e de serviços comuns, todos internos à área do condomínio urbanístico estabelecido.

§ 7º Para o entendimento da ideia de fração ou quota ideal relativa aqui referida, consideramos como a proporção de área da unidade autônoma no prédio, entendido como a área do apartamento, em relação à área total dos apartamentos do prédio, vindo a incidir nas áreas de uso comum que estão internas ou externas ao edifício de apartamentos.

Art. 21. Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverá ser prevista e executada pelo proprietário do condomínio, logradouro ou via de circulação, respeitando a viabilidade topográfica.

Art. 22. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio 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 exclusivo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

§ 3º A manutenção das áreas verdes com podas e tratamento paisagístico de jardinagem no interior dos condomínios é encargo dos mesmos.

§ 4º Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou depredação de jardins e árvores, a Prefeitura Municipal aplicará multa aos responsáveis.

§ 5º Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas para as construções naquela zona pelo Plano Diretor Urbano e seguindo o que determina o Código de Obras.

§ 6º Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, grafada e assinada por designação especial numérica, sobre a qual corresponderá, obrigatoriamente, à edificação construída.

§ 7º A individualização se procederá em cadastro na Prefeitura, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes, e pela divisa confrontante com a via interna em comum, pela qual é denominada de testada.

§ 8º Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão considerados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais inerentes, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 9º As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo 8º deste artigo, poderão ser de estacionamentos, de serviços comunitários de lazer, esportivos e culturais.

§ 10. O condomínio não poderá impedir o servidor público de fiscalizar ou fazer trabalho de investigação técnica, no horário de sua jornada de expediente, nas áreas comuns ou nas unidades habitacionais do condomínio, quando por solicitação de moradores do condomínio, ou por

iniciativa da administração pública para resolver problemas que envolvam normas de edificação urbana.

Art. 23. Fica obrigatória, na instituição do condomínio urbanístico, 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 com sarjeta, meio-fio e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 24. Em nenhum caso o condomínio urbanístico poderá prejudicar o escoamento normal das águas e das obras necessárias para manutenção de infraestrutura urbana do Município.

Art. 25. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão da obra e seu respectivo habite-se.

Art. 26. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes por unidade autônoma ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará:

I – 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 24 (vinte e quatro) meses;

II – a executar e colocar os marcos ou piquetes de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III – a permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços; e

IV – durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a expedição do habite-se ao cumprimento de todas as obras de construção civil necessárias, mediante a apresentação dos projetos complementares aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

Art. 27. Esta Lei será regulamentada por decreto pelo Chefe do Poder Executivo Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias contados de sua publicação.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias da data de sua publicação.

(Fls. 18 da Lei n.º 3.068, de 16/1/2017)

Unaí, 16 de janeiro de 2017; 73º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito