LEI Nº 8.781, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2020.

~~*Dispõe sobre as normas para a execução e aprovação de projeto de condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, não poluente.*~~

Dispõe sobre as normas para a execução e aprovação de condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

O Povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

~~Art. 1º A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal Fechado de uso Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, observadas as demais disposições legais pertinentes.~~

Art. 1º Esta lei estabelece normas para a execução e aprovação de projeto de condomínio horizontal fechado de uso industrial, comercial ou de prestação de serviços, observadas as demais disposições legais pertinentes. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~§ 1º Considera-se para fins da presente Lei Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do condomínio.~~

§ 1º Considera-se para fins desta lei, condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando-se os espaços comuns como bens do condomínio. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

§ 2º Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada, dentro da gleba condominial.

§ 3º Considera-se área de uso comum àquela que for destinada à construção de vias de circulação internas, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, áreas de lazer,portaria e área administrativa.

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;

II - não estar situada em locais previstos no art. 3º, da Lei nº 2.429.

~~Art. 3º O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, nos termos da RN 217/2017 do COPAM, sendo permitida a construção de apenas uma unidade em cada unidade condominial.~~ ***(Revogado pela2 Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

Art. 4º Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento), será destinada a Equipamento Público Comunitário, áreas verdes, áreas de praças, áreas de preservação permanente, bem como as áreas adjacentes ao condomínio, destinadas a futuras implantações de vias públicas, áreas "*non aedificandi*" as margens de rodovias e estradas vicinais, as quais serão obrigatoriamente transferidas ao Município.

§ 1º As áreas destinadas a Equipamento Público Comunitário, a que se refere o caput do presente artigo serão de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba original total.

§ 2º As áreas a que se refere o presente artigo, deverão localizar-se fora dos limites da área condominial, podendo ser contíguas, ou não, ao condomínio, e sua localização será previamente aprovada pela Prefeitura, após anuência da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

~~Art. 5º O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, obrigatoriamente deverá ser fechado, na sua totalidade,com muro de alvenaria, gradil, tela ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.~~

Art. 5º O condomínio de que trata esta lei deverá ser dotado de fechamento adequado e regular na totalidade de seu perímetro, com muro, gradil fixo, tela ou outro tipo de material capaz de garantir a integridade e proteção de todos. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

Art. 6º A declividade máxima das vias de circulação internas, será de 15%(quinze por cento).

~~Parágrafo único. A largura mínima das vias de circulação internas será de 12,00m (doze metros) e a largura máxima será de 20,00 m (vinte metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios. A largura mínima das vias de pedestres será de 8,00 m (oito metros).~~

Parágrafo único. A largura mínima das vias de circulação interna será de 12,00m (doze metros), com calçadas laterais mínimas de 1,5 m (um metro e meio), para cada lado; e largura mínima de 8,00 m (oito metros) para vias de pedestres. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~Art. 7º O sistema viário interno do Condomínio Horizontal Fechado Industrial,Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.~~

Art. 7º O sistema viário interno do condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em até dois pontos ou locais, atendidas as condicionantes determinadas pela autoridade de trânsito competente. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~Art. 8º A área das unidades territoriais privativas, será de no mínimo 500 m² (quinhentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo atestada mínima de 15,00 m (quinze metros) para as vias de circulação internas, sendo vedado o sub-fracionamento das mesmas.~~

Art. 8º A área das unidades territoriais privativas será de no mínimo 500 m² (quinhentos metros quadrados), sendo a testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para as vias de circulação interna, não se permitindo o sub-fracionamento das mesmas. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~Art. 9º Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços,não poluente, as seguintes obras e equipamentos urbanos:~~

Art. 9º Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, as seguintes obras e equipamentos urbanos: ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso,sujeitas à 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 e abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão ou empresa concessionária do serviço público de esgotamento sanitário e distribuição de água potável.

IV - poderá ser instalado sistema de fossa séptica individual, quando não houver rede de esgoto sanitário próxima à área condominial, de acordo com as normas técnicas da ABNT e da concessionária de esgotamento sanitário para o correto funcionamento deste sistema;

V - 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;

VI - construção de rede de energia elétrica com iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias internas;conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

~~§ 1º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas,obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 03 (três) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico/financeiro que for aprovado pela Prefeitura.~~

§ 1º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas no prazo máximo de 03 (três) anos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico/financeiro que for aprovado pela administração municipal, sendo possível a prorrogação mediante requerimento fundamentado e prévia autorização expressa da autoridade municipal competente. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

§ 2º A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades prediais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 3º Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

~~Art. 10 No ato da aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZI (Zona Industrial).~~

Art. 10. No ato da aprovação do projeto, o condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZI (Zona Industrial) ou ZUM (Zona de Uso Múltiplo), conforme as atividades a serem implementadas e de

acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente ou Plano Diretor. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~Art. 11 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços:~~

Art. 11. Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços: ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, drenagem pluvial,esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos no caput deste artigos e limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias de serviços públicos.

~~Art. 12 Para aprovação do Condomínio Horizontal Fechado Industrial,Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, pela Prefeitura será observado no que couber, a disposição dos artigos 24, 25, 26, 29, 31, 32, 33 e 34 da Lei Municipal, 2.429 de 29 de novembro 1.988.~~

Art. 12. Para aprovação do condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, serão observadas, no que couber, as normas legais aplicáveis à aprovação de projeto de parcelamento de solo. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

~~Art. 13 O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, simultaneamente com o licenciamento ambiental.~~

Art. 13. O condomínio horizontal fechado industrial, comercial ou de prestação de serviços, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, simultaneamente com o licenciamento ambiental. ***(NR Lei nº 9.457, de 10/10/2024)***

Parágrafo único. As edificações a serem construídas no condomínio, serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação, registro e implantação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais.

Art. 14 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, 09 de dezembro de 2020.

Galileu Teixeira Machado

Prefeito Municipal

Wendel Santos de Oliveira
Procurador Geral do Município