Lei 2.677, de 31 de maio de 2.019.

Regulamenta Condomínio Horizontal Urbano de Lotes no perímetro urbano e dá outras providências.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais, aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar projeto de Condomínio Horizontal Urbano de lotes, no perímetro urbano do Município de Bom Despacho, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com suas alterações, Código Civil e na Lei Municipal nº 736/77.

Parágrafo único. Para a aprovação pelos órgãos públicos competentes, os projetos deverão respeitar os índices urbanísticos e critérios previstos na Legislação do Município e nesta Lei, no Plano Diretor e no Código de Obras.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei considera-se Condomínio Horizontal Urbano de lotes a divisão de gleba em frações ideais correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fim majoritariamente residencial, em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, incluindo áreas de lazer e atividades sociais, praças privadas e as vias privadas de circulação interna e acesso às vias públicas.

Parágrafo único. Considera-se fração ideal o índice que corresponde à participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do Condomínio Horizontal Urbano, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual, decorrente da implantação de Condomínio Horizontal Urbano de lotes.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 3º Na implantação do Condomínio Horizontal Urbano observar-se-ão os princípios do desenvolvimento sustentável da cidade e das propriedades urbanas, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a uma cidade sustentável, entendido como o direito à propriedade urbana, com fomento ao desenvolvimento econômico e assegurado o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, à segurança pública, à proteção do meio ambiente, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social e ao desenvolvimento sustentável;

III – atendimento à necessidade da demanda da sociedade permitindo novo tipo de parcelamento do solo urbano, que também é de interesse público e deve ser planejado e regulado;

IV – planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e da população;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar problemas sociais;

VII – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, de padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 4º O projeto de Condomínio Horizontal Urbano observará os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento.

Art. 5º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento em partes distintas do mesmo imóvel original, desde que atendidos os requisitos desta lei e das demais leis que regulamentam cada tipo de parcelamento.

Art. 6º Os projetos de Condomínio Horizontal Urbano de lotes deverão especificar as obras e ações necessárias e adequadas para garantir a acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observadas as normas técnicas vigentes.

Art. 7º O projeto de Condomínios Horizontais Urbanos previsto nesta lei será somente admitido na zona urbana, na zona de expansão urbana e nas zonas urbanas especiais criadas por lei.

Art. 8º A aprovação municipal para conversão do uso rural para uso urbano, de propriedade rural situada na zona de expansão urbana e nas zonas urbanas especiais somente será concedida após a descaracterização do seu uso junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 9º Os projetos do Condomínios Horizontais Urbanos compreendem:

I – projeto urbanístico;

II – projeto de drenagem pluvial;

III – projeto de pavimentação;

IV – projeto de sistema de água;

V – projeto de sistema de esgotamento sanitário;

VI– projeto de iluminação das vias internas.

Art. 10 Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal Urbano são equivalentes aos descritos para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades previstas nesta lei.

Art. 11 A área máxima para a implantação de empreendimentos dos Condomínios Horizontais de Lotes é de 400.000m² (quatrocentos mil metros quadrados) e área mínima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 12 As unidades autônomas terão no mínimo 12 (doze) metros de frente por 20 (vinte) metros de profundidade.

Art. 13 Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal Urbano, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I – que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, e demais normas que regulamentam a matéria, sendo cada lote considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo poderão existir também áreas e edificações de uso comum;

II – no ato da solicitação do pedido de diretrizes para o parcelamento do solo, deverá ser especificada a intenção de ser adotada a forma de Condomínio Horizontal Urbano;

III – os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, observada a legislação vigente.

Art. 14 O projeto do Condomínio Horizontal Urbano de Lotes será avaliado quanto às normas técnicas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Art. 15 O empreendimento concluso e aprovado pelo Município será registrado no Cartório de Registro de Imóveis e constituído o Condomínio, com o registro de sua convenção no órgão próprio.

Parágrafo único. No Condomínio Horizontal Urbano, compete aos condôminos individual e coletivamente:

I – a instalação, limpeza, manutenção e conservação das vias internas e áreas comuns, incluindo drenagem, trafegabilidade, sinalização, iluminação, meio fio, rede de energia elétrica, rede de água, rede de drenagem pluvial e esgoto, incluindo o seu tratamento e destinação.

II – a separação do lixo conforme indicação da Administração Municipal, sua coleta e seu transporte até a área atendida pelo serviço público de recolhimento do lixo conforme indicado pelo Município.

Art. 16 O perímetro da área do Condomínio Horizontal Urbano de lotes deverá ser murado ou de outra forma cercado, o caracterizará visualmente e funcionalmente a separação da área de uso privado dos condôminos e as áreas de uso comum do povo ou de outros proprietários.

Parágrafo único. As vias de interligação entre a área privada do condomínio e as vias públicas e áreas de uso comum do povo deverão ter os recuos adequados para manobras seguras

de entrada e saída de veículos e pessoas, garantindo-se, no mínimo, acesso simultâneo para dois veículos em sentidos opostos.

Art. 17 A via principal de entrada e saída do Condomínio Horizontal Urbano poderá ser dotada de portaria para monitoramento da entrada e saída de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, podendo o acesso ser regulado pelas regras internas do condomínio.

Art. 18 Até o registro do condomínio em cartório, o incorporador ou responsável pela implantação do Condomínio será o único responsável pela execução das obras previstas nos projetos descritos no artigo 10 desta Lei.

Parágrafo único. Após o registro do condomínio em cartório, perante o Poder Público os condôminos passam a responder por todas as obras necessárias ou voluptuárias, assegurado o direito de livre negociação de responsabilidades entre condomínio e incorporador.

Art. 19 No caso de existirem áreas de preservação permanente, poderá ser utilizado até 40% (quarenta por cento) desta, como área de recreação, desde que não haja nenhum tipo de degradação ambiental e não impeça a sua regeneração ou o desenvolvimento das espécies florestais e animais existentes, vedada qualquer construção.

Art. 20 As áreas de preservação permanente e de reserva legal não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravadas, sem acesso.

Art. 21 Aplicam-se aos Condomínios Horizontais Urbanos as restrições de edificação relativas às Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas e delimitadas pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), da seguinte forma:

I – ao longo da margem dos corpos d'água, em faixa que varia de 30 a 500 metros;

II – nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% na linha de maior aclive.

Art. 22 O somatório das áreas destinadas ao arruamento e institucional deverá totalizar, no mínimo, 25% da área total do empreendimento.

Art. 23 O Município poderá aceitar áreas institucionais em localidade diferente da gleba de instalação do condomínio, desde que respeitados:

I – o interesse soberano do Município;

II – a área da nova gleba não seja inferior à área que teria no condomínio fechado;

III – o valor de mercado da nova área institucional seja igual ou superior ao valor da área institucional que deveria ser destinada ao Poder Público caso não houvesse a permuta.

Art. 24 As vias internas dos Condomínios Horizontais Urbanos de lotes terão gabarito mínimo de largura 12,00 (doze) metros, sendo 8,40 (oito virgula quarenta) metros de pista e 1,80 (um virgula oitenta) metros para cada passeio lateral.

Art. 25 Em vias internas sem saída é necessário construir bolsão de retorno.

Art. 26 Entre dois ou mais Condomínios Horizontais Urbanos de lotes vizinhos será exigida a abertura de pelo menos uma via de circulação externa, de domínio público, para atender o sistema viário municipal, em conformidade com a Legislação Municipal.

Art. 27 Exigir-se-á apresentação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento de solo para fins urbanos, quando a área for maior ou igual a

60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Art. 28 Exigir-se-á no licenciamento, sempre que necessário, da reserva de faixa não edificável vinculada a rodovias, dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, bem como a aprovação dos respectivos órgãos reguladores.

CAPÍTULO IV
DAS VEDAÇÕES

Art. 29 Não se admite projeto de Condomínios Horizontais Urbanos:

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II – com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

III – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja prévia e comprovadamente saneada;

IV – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V – em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;

VII – de preservação ecológica e nas Áreas de Preservação Permanente – APPs;

VIII – onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua devida correção;

IX – próxima ou contígua a reservatórios d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água e demais recursos hídricos, exceto se demonstrado aumento da proteção com vantagem para os interesses públicos;

X – necessária ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico, e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento oficial da União, do Estado e do Município;

XI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

XIII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio histórico e cultural.

Parágrafo único. O parcelamento em área com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido desde que, respeitadas as normas ambientais, o empreendedor implementar solução técnica para a instalação das edificações e que garanta a segurança contra situações de risco estabelecidas pelo Município e legislações federais e estaduais.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 As taxas de aprovação do projeto de Condomínios Horizontais Urbanos são as constantes do Código Tributário Municipal aplicadas à aprovação de loteamento.

Art. 31 As unidades autônomas, bem como as áreas comuns, sujeitam-se à incidência da Legislação Tributária do Município.

Art. 32 As unidades autônomas dos condomínios horizontais, sujeitam-se à incidência da Legislação Tributária do Município.

Parágrafo único. O imposto predial e territorial urbano – IPTU – incidirá sobre as unidades autônomas à razão de 50% (cinquenta por cento) das alíquotas previstas na Lei Complementar nº 1.950 de 2003, Código Tributário Municipal e nas suas normas complementares.

Art. 33 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir, como condomínio horizontal urbano de lotes, os chacreamentos e loteamentos urbanos já consolidados.

§1º O requerimento para conversão em condomínio horizontal urbano somente será analisado pelo Poder Executivo após a sua devida aprovação, em assembleia geral, por maioria absoluta dos condôminos.

§2º Na aprovação dos chacreamentos ou condomínios já consolidados, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas nesta lei, quando se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, mediante as compensações devidas.

§3º Na regularização de que trata o parágrafo anterior, é vedado ao Poder Executivo reduzir a exigência prevista no art. 16 desta Lei.

Art. 34 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Bom Despacho, 31 de maio de 2.019, 107º ano de emancipação do Município.

Fernando Cabral
Prefeito Municipal