



MUNICÍPIO DE PASSA QUATRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



LEI COMPLEMENTAR Nº 086, DE 31 DE MAIO DE 2019

Dispõe sobre a regulamentação dos condomínios horizontais de lotes residenciais no perímetro urbano do Município de Passa Quatro, e dá outras providências.

O Povo do Município de Passa Quatro, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica autorizado o Município de Passa Quatro a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes residenciais, bem como a regularizar os condomínios horizontais classificados através da presente lei como consolidados, no perímetro urbano do Município de Passa Quatro.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se como condomínio fechado de lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei Federal 4.591/1964 e suas alterações posteriores, e o Decreto Lei Federal nº 271/1967.

Art. 2º As obras previstas no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, por força do artigo 3º do Decreto Lei Federal nº 271/1967, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo único. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará para responsabilidade do Município, permanecendo como propriedade dos condôminos, que devem zelar pela sua efetiva conservação.

Capítulo I DA CONCEITUAÇÃO

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I – Condomínio Horizontal de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos;

II – Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III – Área de uso comum: aquela que for destinada a construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área administrativa e demais áreas previstas no projeto;

IV – Condomínio Horizontal de Lotes Consolidado: condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água e energia, ruas pavimentadas e drenagem instalada até a data de promulgação da presente lei.



MUNICÍPIO DE PASSA QUATRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



Parágrafo único. As condicionantes para a regularização dos condomínios que se enquadrem no presente inciso, serão regulamentadas por Decreto Municipal.

Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação dos projetos de condomínios horizontais de lotes para fins residenciais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 5º Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigentes, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. Entende-se por Leis Municipais de ordenamento territorial, as leis que tratam do parcelamento do solo, zoneamento de uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, Código de Obras e Código de Posturas.

Art. 6º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados os dispositivos inseridos no Código de Obras e Código de Posturas do Município.

Art. 7º Os requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja prévia construção predial são:

I – O empreendimento deve ser projetado nos moldes da Lei Federal nº 4.591/1964 e suas alterações posteriores, em observância ao Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de glebas, sendo que, neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II – Deve haver uma convenção de condomínio detalhada, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo;

III – Apresentação da respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART, expedida pelo profissional responsável pelo projeto e execução.

Art. 8º Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei Federal nº 4.591/1964.

Art. 9º Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.





MUNICÍPIO DE PASSA QUATRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



Capítulo III DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 10. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela municipalidade, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, especialmente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações pertinentes.

Art. 11. Deverá constar na documentação do projeto encaminhado para aprovação:

I – Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;

II – Licença Ambiental Prévia – LAP;

III – Cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

IV – Comprovante de pagamento de taxas;

V – Consulta de viabilidade;

VI – Memorial descritivo;

VII – Projeto definitivo do condomínio;

§ 1º O Município deverá fiscalizar a execução das obras, somente expedindo o “HABITE-SE” ou “TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS” após constatada a conclusão da implantação da infraestrutura básica.

§ 2º A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico financeiro pelo empreendedor, sendo que, o prazo não poderá ser superior a 03 (três) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

Capítulo IV DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 12. O Condomínio Horizontal Fechado poderá ser cercado com muro de alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, conforme as normas estabelecidas no Código de Obras do Município.

§1º O incorporador deverá executar, além da infraestrutura necessária, as seguintes obras: portaria do condomínio, área de lazer e recreação.

§2º O esgoto cloacal residencial individual, com fossa, filtro e clorador, será de responsabilidade do condomínio até que o Município possua sistema de coleta e tratamento de esgoto coletivo, todavia, após o pleno funcionamento dos serviços públicos, as redes do condomínio devem ser ligadas à rede pública municipal.



MUNICÍPIO DE PASSA QUATRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



§3º O condomínio que possuir mais de 200 (duzentas) unidades autônomas deve apresentar projeto relativo à rede coletora de esgotos, sendo sua execução considerada obra fundamental para emissão das licenças de operação do mesmo.

Art. 13. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, em relação às suas áreas internas, os seguintes serviços:

I – Coleta de lixo domiciliar, seguindo os padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

II – Manutenção do abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III – Manutenção de todas as obras destinadas à implantação de áreas comuns dentro do condomínio.

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não o isentam, tampouco suas unidades territoriais privativas, do recolhimento dos respectivos tributos municipais.

Art. 14. Para cada unidade residencial deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da área da gleba autônoma, assim como estacionamento de visitantes no interior do condomínio, podendo ser distribuídas ao longo das vias condominiais, com o mínimo de 20% de vagas em relação ao número de lotes.

Art. 15. As vias condominiais, por se tratarem de ruas internas onde não haverá tráfego intenso de veículos pesados, somado ao fato de que cada unidade residencial deverá ser dotada de, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da respectiva área da gleba autônoma, não havendo ligação direta das vias internas com o sistema viário do Município, deverão respeitar a exigência de gabarito mínimo de 9,00 (nove) metros, sendo 6,00 (seis) metros de pista e 1,50 (um e meio) metro para cada passeio lateral, devendo ser observados os requisitos de acessibilidade.

Art. 16. Os lotes terão área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão inferior a 10m. (dez metros).

Art. 17. O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de equipamentos públicos dentro do condomínio fechado, podendo incluir neste percentual as áreas destinadas à construção da portaria, zeladoria e outros que se fizerem necessário para o bom funcionamento do condomínio.

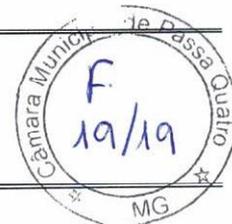
Parágrafo único. É indispensável a apresentação, em conjunto com a documentação prevista para análise e aprovação de condomínios horizontais, do plano de arborização do condomínio, prevendo áreas arborizadas que somadas não sejam inferiores a 5% do total da área do terreno, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde superior ao previsto.





MUNICÍPIO DE PASSA QUATRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de adotadas providências com vistas à sanar a situação;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, antes que sejam adotadas medidas de mitigação de tais efeitos nocivos;

III – Em terrenos onde as condições geológicas não sejam viáveis à construção de edificações;

IV – Em áreas onde a poluição não se enquadre nas condições sanitárias suportáveis, antes que sejam adotadas medidas de mitigação de tais efeitos sanitários nocivos;

V – Em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes.

Art. 19. Todas as demais questões técnicas relativas ao arruamento e demais obras de infraestrutura visando a respectiva aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, deverá ser analisada pelo Setor de Engenharia, vinculado à Secretaria Municipal de Obras.

Art. 20. O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Passa Quatro, 31 de maio de 2019.

Antonio Claret Mota Esteves
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Passa-Quatro
Protocolo
Nº: 80 / 2019
Data: 03 / 06 / 19
Rubrica: Leticia Ap. Mota

PUBLICADO NO QUADRO DE AVISOS DA PREFEITURA MUNICIPAL EM: 31 / 05 / 2019
 ASSINATURA