



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

PROPOSIÇÃO DE LEI Nº 45/2022.

Dispõe sobre a aprovação e implantação de Condomínios de lotes no município de Igaratinga-MG e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Igaratinga, Estado de Minas Gerais, através de seus representantes legais e no uso das atribuições legais de seu cargo, e nos termos do disposto na Lei Orgânica, aprovou o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta lei estabelece normas fundamentadas na Lei de Uso do Solo, para Aprovação e implantação de condomínios de lotes, localizados na Sede e Distritos de Igaratinga, observadas as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, considera-se como Condomínio de Lotes a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Seção II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 2º- Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar o projeto e a execução de condomínios de lotes;
- II - Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;
- III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios de lotes.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Seção III

DAS RESTRIÇÕES E REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES SUBSEÇÃO I DOS REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 3º Não será permitida à instalação de condomínios de lotes:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

III - Em terrenos, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Nas áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Em áreas de Preservação Permanente;

VII - Que resultar em unidade autônoma com área privativa inferior à mínima prevista para os lotes na Lei de Uso do Solo;

VIII - Fora da área urbana da cidade e fora daquelas que forem regulamentadas urbanas para as sedes dos Distritos.

Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado.

Art. 4º- Não serão admitidos condomínios em lotes ou glebas com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada na legislação municipal.

Art. 5º- Para aprovação do projeto de condomínio de lotes, as legislações ambientais deverão ser respeitadas nas esferas federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Para aprovação do projeto, deverá ser apresentada a Licença de Instalação do Empreendimento emitida pelo órgão licenciador ambiental competente.

Art. 6º- Uma vez que o fracionamento da gleba ou lote original em unidades autônomas se dará sob a forma da Lei nº 4.591, de 64, e do Decreto-Lei nº 271, de 67, a propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo, não



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

Parágrafo único- Será garantido o acesso das concessionárias de serviços públicos aos medidores de controle do abastecimento de água, energia elétrica, gás e demais serviços que possam existir no empreendimento que deverão ser organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo especificação da própria concessionária de serviço público.

Art. 7º- Os direitos e deveres dos condôminos serão regulados pela Convenção Condominial, que disciplinarão também as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observada a legislação aplicável.

Art. 8º- Os requisitos para a configuração dos condomínios de lotes, nos quais não haja prévia construção de edifícios sobre as áreas privativas das unidades autônomas são:

I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591, de 64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como área privativa da unidade autônoma, em que a cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal de gleba, equipamentos e edificações de uso comum;

II - Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, sempre atendendo os parâmetros mínimos contidos na legislação municipal.

Art.9º- Após aprovação do empreendimento junto ao Município de Igaratinga, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro da instituição condominial.

II - Projeto devidamente aprovado pelo município, contendo cópia da presente lei municipal e o que segue:

a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) Quadro NBR 12.721, de 06;

c) Cronograma de execução das obras de infraestrutura.

III - Convenção do condomínio.

IV - Registro de responsabilidade técnica (RRT) e/ou Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto.

V - Registro de responsabilidade técnica (RRT) e/ou Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável técnico pela execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 10- No ato do registro da incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591, de 64 e suas alterações, se houver.

Art. 11- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma/fração ideal mencionada no registro do condomínio constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo único. Os tributos relativos a cada unidade autônoma de uso privativo ou coletivo serão lançados após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12- O projeto do condomínio de lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislação em vigor.

Art. 13- Uma vez concluído o empreendimento, emitido o Certificado de Conclusão de Obras - CCO pelo Município, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o condomínio de lotes, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto local com tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio condomínio.

Subseção II DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 14 Os Condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando:

- I - O perímetro de fechamento dos condomínios não interromper o prolongamento das vias públicas, atendendo as diretrizes viárias em especial aquelas classificadas pela Lei do Sistema Viário como coletoras e arteriais;
- II - O imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura;
- III - Na área onde se pretende empreender, caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser margeada por via pública.

Art. 15- As quadras internas do condomínio de lotes poderão variar suas dimensões de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente do município.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 16- As construções a serem erguidas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao município e deverão atender a legislação municipal e ao estabelecido na convenção condominial.

Art. 17- As vias de circulação interna não receberão tráfego intenso e atenderão apenas o fluxo interno do condomínio.

Art. 18- Nos projetos de condomínios de lotes deverá ser integrada ao Patrimônio Público Municipal, a Área Institucional correspondente ao mínimo de 10% (dez por cento) da área útil, para equipamentos comunitários, não sendo esta área, a ser reservada obrigatoriamente, onde será construído o condomínio, ou em suas adjacências.

§1º: O empreendedor poderá optar por indenizar, em pecúnia, o município no valor da avaliação do imóvel a ser integrado ao Patrimônio Público Municipal.

I - Para fins da indenização prevista no § 1º deste artigo, deverá ser feita no mínimo 2 avaliações por profissionais credenciados.

§2º- Os Condomínios de Lotes localizados em quadras já existentes de um Loteamento ou Bairro que contenha toda infraestrutura e equipamentos necessários estarão dispensados do previsto no caput deste artigo.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

Seção I

DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 19- Os projetos de condomínios de lotes deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas - SIRGAS 2000, na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGr, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro - SGB, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal.

Art. 20- A Administração Municipal somente aprovará os projetos urbanísticos de condomínios de lotes depois de cumpridas pelos empreendedores todas as etapas previstas nos procedimentos contidos nesta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 21- Todos os documentos e projetos encaminhados para aprovação de condomínios de lotes deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente recolhida e atender as Diretrizes Básicas expedidas.

Art. 22- Para a Aprovação de Projetos de Condomínios de Lotes, o empreendedor deverá protocolar junto à Administração Municipal, requerimento de aprovação, contendo:

- I - Consulta de Viabilidade;
- II - Diretrizes Básicas;
- III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura;
- IV - Matrícula ou transcrição do imóvel com certidão negativa atualizada;
- V - Planta de locação georreferenciada dos marcos no terreno;
- VI - Projeto executivo do Condomínio de lotes;
- VII – Projeto de Terraplanagem;
- VIII – Projeto de Drenagem Pluvial;
- IX – Projeto de Pavimentação das vias;
- X - Planta de Implantação contendo a projeção da cobertura das instalações de uso coletivo, a exemplo de portarias, administração, equipamentos de lazer e demais dependências de uso comum;
- XI - Memorial descritivo dos lotes;
- XII - Projetos complementares dos serviços e obras de infraestrutura exigidos nesta Lei para o empreendimento;
- XIII - Licença Prévia expedida pelo Órgão Ambiental competente;
- XIV - Termo de Recomposição da Reserva Legal quando houver;
- XV - Arquivos digitais de todos os projetos georreferenciados, conforme Artigo 25 desta lei;
- XVI – Comprovante de pagamento de taxa de aprovação prevista na legislação municipal;
- XVII – projeto de arborização do empreendimento.

§1º- Por ocasião da aprovação do projeto, todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§2º- O indeferimento da solicitação de aprovação do empreendimento poderá ocorrer se constatada inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do empreendedor para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art. 23- Na ocasião da expedição de Diretrizes Municipais, poderá ser exigido do empreendedor a execução de obras de infraestrutura urbana, ou de melhorias urbanas em área externa ao terreno do empreendimento. Nestes casos será exigido do empreendedor a formalização das obrigações mediante assinatura de Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes onde deverá conter:

I - Descrição das obras necessárias e demais obrigações por parte do empreendedor;

II - Prazos para apresentação dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos;

III - Cronograma físico-financeiro das obras citadas;

IV - Garantias para execução das referidas obras conforme exigência das concessionárias.

Art. 24- A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, emitirá Certidão de Aprovação do Condomínio e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura.

Seção II

DOS PRAZOS

Art. 25- As obras e serviços de infraestrutura externas exigidos para a implantação do condomínio de lotes serão executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Administração Municipal e constante no Termo de Compromisso.

§ 1º- O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Alvará de Licença para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidas, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa do empreendedor, a critério da Administração Municipal.

§ 2º- O não cumprimento do cronograma físico implicará:

I - Simples advertência;

II - Não atendidas às exigências em 60 (sessenta) dias, será aplicada as multas impostas no capítulo IV da presente lei.

Art. 26- Concluídas as obras e serviços de infraestrutura externas ao fechamento do condomínio, o empreendedor solicitará ao órgão municipal competente e ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá o Certificado de Conclusão de Obra.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

CAPÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 27- A fiscalização dos condomínios de lotes será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução do Condomínio de Lotes, o Órgão responsável encaminhará ao Setor de Fiscalização do Órgão Municipal de Planejamento as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

Art. 28- O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 29- Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, o qual não poderá exceder 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei.

§1º- A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§2º- No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§3º- Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§4º- Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§5º- A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem a infração.

Art.30- A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

CAPÍTULO IV

DOS EMBARGOS

Art. 31- A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multas e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 32- Consideram-se infrações específicas a disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - Embargo das obras e multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município - UFM, por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - embargo e multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município - UFM por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;
b) executar as obras em desacordo com as disposições de Legislação e normas Federais, Estaduais e Municipais.

III - notificação e multa de 200 (duzentas) Unidades Fiscais do Município - UFM por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Aprovação, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior.

IV - Multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município - UFM por:

a) Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;
b) De qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

V - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município - UFM por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;
b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei;
c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas nos incisos I a IV deste artigo acarretará em multa de 10 (dez) UFM por dia, a partir da aplicação da primeira.

Art.33- Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 10 (dez) UFM.

Art.34- Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art.35- A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

Parágrafo único. Além do previsto no caput deste artigo, ficarão suspensas permanentemente as atividades, caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente, conforme disposto no art. 4º da Lei 12.651, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.36- Somente serão aprovados projetos de edificações após o Certificado de Conclusão de Obras - CCO do condomínio de lotes, exceto Central de Vendas e as edificações que compuserem as áreas comuns ao Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras - CCO do Condomínio de lotes, será exigida a conclusão de todas as obras de Infraestrutura externas e internas ao condomínio, bem como da Portaria, Muros de Fechamento e de todas as dependências de uso comum aos condôminos constantes no memorial de incorporação imobiliária registrado.

Art. 37– Aplica-se no couber as disposições da Lei nº 1.294/2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGARATINGA

Estado de Minas Gerais

Art.38- Os casos omissos desta lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal.

Art.39- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Igaratinga, 02 de agosto de 2022.

Jean Cristie Camargos
Presidente