



PROJETO DE LEI 4.190 DE 21 DE MARÇO DE 2019.

Estabelece normas para regulação e implantação de condomínio de lotes no Município de Timóteo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

Art. 1º. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do solo em frações de terreno proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, com utilização privativa aos condôminos das áreas verdes, equipamentos urbanos e vias internas de circulação, cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro, sendo vedada a reserva de área interna para parcelamento futuro.

Art. 2º. A aprovação de condomínio de lotes está sujeita à emissão de diretrizes básicas municipais e metropolitanas, para finalidade de parcelamento do solo mediante condomínio de lotes, sendo que as diretrizes municipais terão validade de 180 dias, renovável por igual período justificadamente requisitado.

§ 1º. A emissão de diretrizes não se sobrepõe à lei ou norma que eventualmente seja alterada no curso do processo, gerando ato jurídico perfeito apenas o devido registro da planta de condomínio de lotes aprovada no registro de imóveis competente.

§ 2º. A emissão de diretrizes, assim como a aprovação da referida planta dar-se-á apenas após avaliação de comissão multidisciplinar e multissetorial, coordenada pelo órgão de licenciamento e expansão urbana, a qual deverá emitir parecer de suas manifestações.

Art. 3º. O sistema viário interno do condomínio de lotes deverá harmonizar-se com o sistema viário público existente no entorno, mantendo a continuidade das vias lindeiras.

Art. 4º. A área mínima do condomínio de lotes não poderá ser inferior a 3 (três) hectares, quando de formação originária de área não loteada ou urbanizada, e obedecerá as considerações urbanísticas, viárias, ambientais e de impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observando a legislação, em especial a ambiental em vigor, assim como os critérios e índices urbanísticos previstos na presente Lei e demais legislação urbanística local.

Parágrafo Único. Os lotes, unidades autônomas, não poderão ser inferiores a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 5º. Quando de formação derivada de loteamento preexistente, o condomínio deverá conter no mínimo 10 (dez) lotes com tamanho mínimo de 300m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo Único. A implantação de condomínio de lotes derivado de loteamento preexistente dependerá de aprovação da Comissão Multidisciplinar de



Estado de Minas Gerais
REFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO

Procuradoria-Geral

Avenida Acesita, 3.230 - Timóteo - MG - CEP 35182-901
Fone: (31) 3847-4738 - FAX: (31) 3847-4745

Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto.

Art. 6º. Os condomínios de lote terão fins exclusivamente residenciais.

Art. 7º. Da área total objeto do condomínio será destinada a Área Pública o montante de 5%, sem prejuízo da área verde, praça e sistema viário do empreendimento em aprovação.

§ 1º. A Área Pública prevista no *caput* deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento, não podendo ser localizadas em:

I - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

II - terrenos que tenham sidos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - faixas de APP;

V - locais onde inexista infraestrutura urbana.

§ 2º. Poderão ser oferecidos terrenos em local não contíguo ou mesmo distante do condomínio, havendo interesse do Município, desde que seja mantida a equivalência monetária entre os mesmos, garantida através de Laudo de Avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Timóteo e seja assegurado o posterior registro em nome do Município concomitante ao registro do próprio condomínio, às expensas do proprietário ou empreendedor.

§ 3º. As demais áreas de uso comum não serão inferiores a 30% do total do empreendimento, podendo incluir neste percentual no mínimo 5% para praças em terrenos com declividade natural máxima de 30% e pelo menos 5% de áreas verdes, podendo incluir neste percentual até 2% de APPs e 3% da reserva legal da gleba.

§ 4º. Quando não forem tecnicamente passíveis de terraplenagem, os terrenos naturais com declividade superior a 45% deverão ser caracterizados como de preservação permanente e poderão integrar as áreas verdes.

§ 5º. Não se aplica o disposto no *caput* e parágrafos anteriores quando se tratar de formação de condomínio derivado de loteamento preexistente, conforme art. 5º.

Art. 8º. O acesso principal às vias internas do condomínio poderá ser dotado de portaria e portão com o objetivo de monitorar e autorizar ou não a entrada e saída de pessoas.

Parágrafo Único. Deverá ser permitido em qualquer horário e sem embaraços o acesso ao condomínio por servidores públicos em atividade, como



Estado de Minas Gerais
REFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO

Procuradoria-Geral

Avenida Acesita, 3.230 - Timóteo - MG - CEP 35182-901
Fone: (31) 3847-4738 - FAX: (31) 3847-4745

agentes de endemias, policiais, fiscais e outros, desde que devidamente identificados, dispensada qualquer tipo de autorização.

Art. 9º. Todas as obras e serviços de infraestrutura serão executadas em até dois anos, prorrogável por até igual período, mediante parecer da comissão multidisciplinar, pelo empreendedor ou proprietário a contar do registro do condomínio em cartório, sendo estas, no mínimo:

I - rede de distribuição de energia elétrica;

II - iluminação;

III - sistema de drenagem pluvial;

IV - abastecimento de água;

V - coleta, disposição ou tratamento de esgoto sanitário;

VI - pavimentação, preferencialmente calçamento permeável;

VII - demarcação de quadras e lotes.

§ 1º. As obras e serviços serão especificados no Decreto Municipal de Aprovação pelo Poder Executivo onde deverá constar também a relação de terrenos caucionados proporcionais financeiramente ao custo total das obras.

§ 2º. A manutenção das estruturas, infraestruturas, serviços e equipamentos listados nas alíneas deste artigo serão de responsabilidade do condomínio.

§ 3º. A implantação de infraestrutura, considerando a abertura de caixa de rua, pavimentação, distribuição de energia, iluminação pública e ligação do sistema de abastecimento e esgotamento ao sistema público, quando for o caso, das vias de ligação entre a área urbanizada mais próxima e o condomínio, será de responsabilidade do proprietário ou empreendedor e deverá estar incluída no caucionamento do decreto de aprovação.

Art. 10. As edificações de uso comum pelos condôminos, áreas verdes, reservas legais, praças, assim como a infraestrutura urbana construída pelo proprietário ou empreendedor serão administradas, operadas e conservadas sob responsabilidade do condomínio.

Art. 11. Todos os serviços de manutenção da área interna como limpeza de vias, poda de árvores, capina, coleta de lixo e entulho, sinalização horizontal e vertical, manutenção de redes de comunicação, cercas, muros, arrimos e segurança serão de responsabilidade do condomínio.



Estado de Minas Gerais
REFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO
Procuradoria-Geral

Avenida Acesita, 3.230 - Timóteo - MG - CEP 35182-901
Fone: (31) 3847-4738 - FAX: (31) 3847-4745

Parágrafo Único. As construções e intervenções estão sujeitas a prévio licenciamento ambiental ou de obras quando cabível, como para poda ou supressão de árvores, movimentação de terra, intervenção em cursos d'água etc.

Art. 12. O condomínio deverá manter às suas expensas dispositivo tipo caçamba ou similar para disposição de lixo doméstico junto à sua portaria ou em outro ponto de acesso público, de forma a permitir ao poder público fazer a coleta do mesmo através de seu serviço de coleta de lixo.

Art. 13. A Convenção de Condomínio deverá ser devidamente registrada em até seis meses após a primeira alienação de unidade autônoma ou após um ano contado do registro do condomínio em cartório, o que vier primeiro.

Art. 14. Será cobrado IPTU da área comum do condomínio, a ser lançado em nome de cada proprietário de unidade autônoma, na proporção de seu domínio sobre a área total do empreendimento.

Art. 15. Em caso de extinção do condomínio, a assunção pelo Poder Público das áreas comuns, sistema viário interno, serviços e responsabilidades antes cabíveis ao condomínio, estará condicionada ao atendimento dos requisitos previstos na lei para loteamentos comuns, recaindo proporcionalmente aos proprietários do mesmo o dever de atender tais requisitos.

Art. 16. A aprovação definitiva do projeto de condomínio de lotes dar-se-á através de Decreto emitido pelo Executivo e assinado pelo Prefeito, após laudo de aprovação emitido pela Comissão Multidisciplinar de Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto, e deverá acompanhar a respectiva planta do condomínio de lotes aprovada e chancelada pelo Município para devido registro no registro de imóveis competente no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 17. Utilizar-se-á a Lei Federal 6.766, de 19/12/1979 como legislação subsidiária a esta.

Art. 18. Situações omissas ou não previstas na presente Lei serão debatidas pela Comissão Multidisciplinar de Expansão Urbana e Projetos de Grande Impacto e serão fixadas nas diretrizes de parcelamento fornecidas pela Secretaria de Planejamento ou no decreto de aprovação do condomínio de lotes quando se fizer necessário.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Timóteo, __ de _____ de 2019; 54º Ano de
Emancipação Político- Administrativa.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo



Estado de Minas Gerais
REFEITURA MUNICIPAL DE TIMÓTEO

Procuradoria-Geral

Avenida Acesita, 3.230 - Timóteo - MG - CEP 35182-901
Fone: (31) 3847-4738 - FAX: (31) 3847-4745

MENSAGEM Nº 002/2019

Senhor Presidente,

Encaminhamos o presente projeto de lei a essa colenda Casa do Povo, com os votos de elevada estima e consideração, e congratulação pelo breve mas já elogiável trabalho que vem sendo desenvolvido pela nova Mesa Diretora na Câmara.

O PL em referência se trata de proposta do Executivo de legalizar e regulamentar a implantação de condomínios de lote no Município de Timóteo, de modo a preservar a harmonia urbanística da cidade, bem como resguardar o Poder Público de eventuais ônus que a não regulamentação traria.

Como prevista na Lei Federal nº 13.465/2017 a possibilidade de existência do condomínio em comento, necessário se faz a normatização da mesma em nível local, de forma a garantir a implantação de empreendimentos em consonância com as particularidades e os costumes da cidade.

Necessário registrar o valoroso apoio havido na elaboração do presente PL por parte dos servidores da Procuradoria dessa Casa que, em conjunto ao corpo técnico do Executivo, atuaram na elaboração da aludida norma.

Certos da ciência por parte dos nobres edis da importância da aprovação no estado em que se encontra o presente PL, apresentamos este em regime de urgência nos moldes do art. 56 da Lei de Organização Municipal.

Cordialmente,

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

Fabrcio Araújo de Castro e Silva
Secretário de Planejamento