



LEI MUNICIPAL Nº 778/2011

DATA: 08 DE DEZEMBRO 2011.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE GRÃO MOGOL/MG.

A Câmara Municipal de Grão Mogol aprovou, e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei:

Art. 1º : Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar projetos de condomínio fechado de lotes de casas térreas ou assobradadas no perímetro urbano do Município de Grão Mogol.

Parágrafo Único: Para efeitos desta lei, considera-se como condomínio fechado de lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei Nº 4.591/64, por força do Decreto-Lei Nº 271/67.

Art. 2º : As obras previstas no artigo 8º da Lei Nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei Nº 271/67, 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 ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 3º: Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial que conterá as normas que vigerão entre si, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município, se tiver.

Art. 4º : Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, 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, em que cada lote será considerado com unidade autônoma, a ela atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II – que há 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.

Art. 5º - Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Grão Mogol, 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 pela municipalidade, contendo a presente lei municipal e o que segue:



a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

c) planilha de cálculo das áreas;

III - convenção do condomínio;

IV - Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Art. 6º : 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.

Art. 7º : Além das exigências contidas na Lei 4.591/64, o projeto de condomínio fechado de lotes, antes de aprovado pela municipalidade, deverá ser submetido à análise e parecer dos órgãos municipais de urbanísticos e ambientais.

Art. 8º : Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício imobiliário e constituído legalmente o Condomínio Fechado, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-feio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio condomínio.

§ 1º - Todo perímetro da Área do Condomínio Fechado de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter uma altura mínima de 1,80m (um metros e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para 02 (dois) veículos simultaneamente.

§ 2º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura, portaria, área destinada ao zelador e área de lazer e recreação.

§ 3º - Os lotes terão área mínima de 300,00 m² (trezentos) metros quadrados, e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 m (dez metros), a exceção dos

lote de esquina, que terão uma área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta) metros quadrados de área e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 4º - As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 5º - No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% (quarenta por cento) destas, como área de recreação.



§ 6º - As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 9º : - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio Fechado de Lotes será exigido gabarito mínimo de 10,00 m (dez metros), sendo 06,00 m (seis metros) de pista e 2,00 m (dois metros) para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento deverá ser previamente aprovado pela municipalidade.

Art. 10: Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 11: O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas as construções da portaria, zeladoria e administração.

Art. 12: Os empreendimentos de Condomínios Fechados de Lotes já aprovados no Município de Grão Mogol antes da vigência desta lei, terão um prazo de 24 (vinte e quatro) meses para fazer as adaptações necessárias.

Art. 13: Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 14: Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Grão Mogol(MG), 08 de dezembro de 2011

SANCIONO A PRESENTE LEI

JÉFERSON AUGUSTO DE FIGUEIREDO

Prefeito Municipal de Grão Mogol