

PREFEITURA DE ITUIUTABA

LEI N. 5.014, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022

PUBLICADO EM

21/12/2022

Regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ituiutaba decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei regulamenta a aprovação e a implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba/MG, conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465/17 e nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), na Lei Federal nº 4.591/1964, sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§1º Entende-se como Condomínio de Lotes o conjunto de unidades autônomas de lotes de propriedade exclusivas, confrontantes com vias internas privativas e áreas de uso comum privativas.

§2º Os padrões edilícios e urbanísticos definidos nesta lei são exclusivos para a implantação de Condomínio de Lotes.

Art. 2º No Condomínio de Lotes existirão partes designadas de lotes que são unidades autônomas de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

Art. 3º Para efeitos desta lei consideram-se:

I - Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial.

II - Área de uso comum privativa: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto.

Parágrafo Único - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados na Convenção de Condomínio.

Art. 4º Poderá haver condomínio de lotes em zona urbana, de expansão urbana ou zona de urbanização específica (ZUE), sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edilícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio.

Squedel

PREFEITURA DE ITUIUTABA

§1º - O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

§2º - Para garantir a mobilidade urbana e a harmonia urbanística de Ituiutaba, o empreendedor do Condomínio de Lotes deverá, a critério técnico do Município, realizar obras de vias de contorno externo, bem como a sua pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

§3º - Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, as vias externas de interligação, bem como eventuais equipamentos urbanos construídos passarão a integrar o patrimônio público do Município de Ituiutaba, devendo o empreendedor realizar a transmissão de tais áreas através de doação, sem qualquer custo para a municipalidade.

§4º - O Município tem a prerrogativa de não aprovar o Projeto de Condomínio de Lotes se este implicar em desarmonia urbana, especialmente com relação ao sistema viário público, devidamente justificada.

Art. 5º A aprovação do projeto do Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba deverá seguir as regulamentações das legislações urbanísticas em vigor, no que se refere às disposições do Plano Diretor, do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, do Parcelamento do Solo, do Plano de Mobilidade e do Código de Edificações, além do que segue:

I - A área verde privada deverá ser na proporção definida na legislação urbanística municipal e poderá ser utilizada para o propósito de recreação e lazer, conforme dispõe o artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

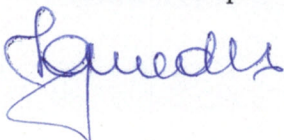
II - O uso do Condomínio de Lotes é predominantemente residencial, permitido uso misto de comércio e prestação de serviços, desde que definidos os tipos permitidos pela Convenção Condominial e aprovados pelo Município:

- a) O uso residencial poderá ser unifamiliar ou multifamiliar;
- b) A verticalização máxima é de três pavimentos acima do térreo.

§1º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade privativa e com a área comum e estabelecidas nesta lei.

§2º Não poderá haver unidade autônoma sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

§3º O condomínio poderá criar parâmetros e índices urbanísticos mais restritivos do que os dispostos nas legislações municipais vigentes.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 6º Não haverá área institucional pública nos limites internos dentro do Condomínio de Lotes, dada a sua natureza particular.

§1º Fica definida a compensação, na mesma proporção definida na legislação urbanística municipal, em razão da inexistência de área institucional e em virtude do alcance da função social da propriedade.

§2º A compensação poderá ocorrer em imóvel com área correspondente, em dinheiro ou em obras e serviços, em comum acordo com o empreendedor desde que atendido o interesse público e com valores estabelecidos pelo Município.

I - A compensação em imóvel com área correspondente à metragem quadrada da área institucional, na proporção definida por lei vigente, poderá ser em terreno fora do empreendimento, desde que aprovado mediante parecer técnico do órgão competente, considerando os impactos sociais, urbanísticos e ambientais gerados.

II - Caso a compensação seja efetivada em dinheiro, o valor deverá ser depositado em conta própria do Poder Público municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade, e será revertida para implantação ou manutenção de equipamentos comunitários. O valor será correspondente ao valor da área institucional, mediante avaliação feita pela Comissão Municipal e poderá ser pago à vista com desconto de 10% do valor ou parcelado em até 12 (doze) vezes.

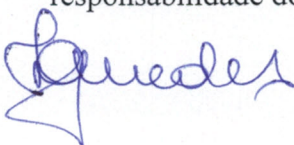
II - Caso a compensação seja efetivada em obras e serviços, o município definirá, mediante decreto, o objeto e as especificações técnicas, devendo ser compatível com o valor correspondente. A referida compensação será executada na primeira etapa de execução, sendo condicionada à emissão do Termo de Conclusão do Condomínio, e não será objeto de prorrogação.

Art. 7º O Condomínio de Lotes deverá ser cercado ou murado, de acordo com as diretrizes e critérios técnicos a serem previamente estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento

§1º - O lixo deverá ser colocado do lado de fora do Condomínio, em local apropriado, já definido no Projeto a ser aprovado pelo Município, nos dias especificados da coleta.

§2º - Quando da implantação da coleta seletiva no Município, o Condomínio deverá depositar o lixo devidamente separado.

§3º - Em caso de implantação, dentro do Condomínio, de comércios e prestações de serviços que exijam a coleta especializada de resíduos, esta se dará sob a responsabilidade do Condomínio.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 8º O empreendedor deverá executar, dentre outras, as seguintes obras mínimas de infraestrutura interna:

I – Abastecimento de água potável;

II – Rede elétrica e de iluminação;

III – Pavimentação das vias internas;

IV – Solução quanto ao esgoto e seu tratamento;

V – Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;

VI – Portaria;

VII – Depósito de lixo;

VIII – Construção da calçada externa e plantio de uma árvore a cada 10,00 m (dez metros) de extensão.

§1º - A propriedade e manutenção do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comuns internos é exclusiva do Condomínio.

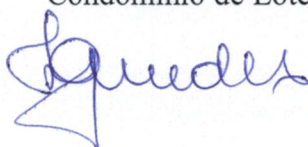
§2º - Caso os padrões de energia elétrica e de abastecimento de água das unidades privativas estejam localizados no interior do empreendimento, a Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito de agentes das Concessionárias de Energia Elétrica e Abastecimento de Água para a leitura dos mesmos.

§3º - O prazo de execução das obras do Condomínio de Lotes será determinado pelo empreendedor, tratando-se tal questão de direito privado.

§ 4º A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 9º O processo administrativo de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes está sujeito aos mesmos trâmites e documentações necessárias de aprovação de loteamento, e Licenciamento Ambiental Municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (COMAI), no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

Art. 10 Após a análise e aprovação do projeto do Plano Urbanístico do Condomínio de Lotes, deverá ser aprovado o Projeto arquitetônico das edificações comuns do



PREFEITURA DE ITUIUTABA

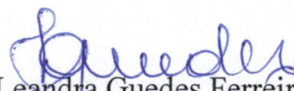
condomínio, para a emissão do Alvará de Edificação. Os índices urbanísticos, o trâmite o processo administrativo e as documentações necessárias para tal aprovação deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

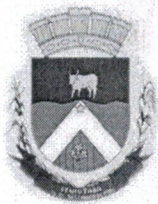
Art. 11 A aprovação dos projetos de construção das edificações nas unidades autônomas privativas, fica condicionada à conclusão das obras de infraestrutura urbana do Condomínio de Lotes, e deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12 Para efeitos tributários, cada lote definido como unidade autônoma constituirá unidade isolada, contribuindo seu proprietário diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, sendo certo que as partes comuns terão seus impostos e taxas lançadas em nome do Condomínio.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba em, 15 de dezembro de 2022.


Leandra Guedes Ferrreira
- Prefeita Ituiutaba -



P R E F E I T U R A D E I T U I U T A B A

Ofício n.º 2022/455

Ituiutaba, 15 de dezembro de 2022.

A Sua Excelência o Senhor
Renato Silva Moura
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba
Rua 24 n.º 950
Ituiutaba - MG


Assunto: Encaminha cópia da Lei n.º 5.014.

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. cópia autenticada da Lei n.º 5.014/2022, desta data, em que se transformou a Proposição de Lei CM 5.305/2022, que nos foi enviada para sanção através do ofício n.º CM 763/2022, de 14 de dezembro de 2022, recebido pela Secretaria Municipal de Governo.

Com expressões de apreço e distinta consideração, subscrevo-me.

Atenciosamente,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -