

LEI Nº 4933 DE 16 DE NOVEMBRO DE 2000

DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA A EXECUÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO.

O Povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova, e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal Fechado, observadas as demais disposições legais pertinentes.

§1º Considera-se para fins da presente Lei Condomínio Horizontal Fechado a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do condomínio.

§2º Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§3º Considera-se área de uso comum aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 2º A área ou gleba a que se refere o §1º do Art. 1º, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições :
I - ~~possuir área igual ou inferior a 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados);~~ (Revogado Lei nº 7.922/14)

II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

III- não estar situado em locais previstos no art. 3º, da Lei 2.429.

~~Parágrafo único. A gleba que possuir área superior a 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados) e que apresentar característica de confinamento por obstáculos físicos, poderá ser objeto de implantação de Condomínio Horizontal Fechado, previsto no caput do art 1.º desta lei, desde que tenha anuência conjunta da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e da Fundação Municipal do Meio Ambiente. (Revogado Lei nº. 7.922/14)~~

Art.3º O Condomínio Horizontal Fechado é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a

construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

Art. 4º Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento), será destinada a Equipamento Público Comunitário, áreas verdes, áreas de preservação permanente, bem como as áreas adjacentes ao condomínio, destinadas a futuras implantações de vias públicas, áreas “non aedificandi” as margens de rodovias e estradas vicinais, as quais serão necessariamente transferidas ao Município. (NR Lei nº 6.784/08)

§ 1º As áreas destinadas a Equipamento Público Comunitário, a que se refere o caput do presente artigo serão, de no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba original total. (NR Lei nº 6.784/08)

§ 2º As áreas a que se refere o presente artigo, deverão localizar-se fora dos limites da área condominial, podendo ser contíguas, ou não, ao condomínio, e sua localização será previamente aprovada pela Prefeitura, após anuência da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo. (NR Lei nº 6.784/08)

§ 3º As áreas referidas no caput deste artigo poderão ser convertidas, total ou parcialmente, - com aquiescência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo e mediante ato declaratório do Poder Executivo - em dação em pagamento de obras de infraestrutura e/ou equipamentos públicos; hipótese em que caberá à administração assegurar a compatibilidade dos valores, demonstrando formalmente a equivalência entre o valor da área institucional e o custo da obra e ou equipamento público. (NR Lei nº. 7.849/14) (Regulamentado pelo Decreto 11.603/2014).

Art. 5º O Condomínio Horizontal Fechado, obrigatoriamente deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

Art. 6º A declividade máxima das vias de circulação interna, será de 25% (vinte cinco por cento).

§ 1º A largura mínima das vias de circulação interna será de 10,00 m (dez metros) e esta terá passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e a largura máxima será de 18,00 m (dezoito metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios. A largura mínima das vias de pedestres será de 6,00 m (seis metros).

§ 2º As vias destinadas ao uso exclusivo de pedestre não poderão ter largura inferior a seis metros.

~~Art. 7º O sistema viário interno do Condomínio Horizontal Fechado deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.~~

Art. 7º O sistema viário interno do condomínio horizontal fechado deverá se articular com o sistema viário público existente ou projetado, em até dois pontos ou locais de acesso, para entrada e saída de veículos, mediante prévia aprovação pela Secretaria Municipal de Trânsito, Segurança Pública e Mobilidade Urbana. (NR Lei nº 9.094/22)

~~Art. 8º A área das unidades territoriais privativas, será de no mínimo 600m² (seiscentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 20 m (vinte metros) para as vias de circulação interna, sendo vedado o sub-fracionamento das mesmas.~~

Art. 8º A área das unidades territoriais privativas será de no mínimo 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 11,00 (onze) metros para as vias de circulação interna, sendo vedado o sub-fracionamento das mesmas. (NR Lei nº. 7.922/14)

Art. 9º Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III - construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual, através do sistema de fossa séptica, quando não houver rede de esgoto próxima à área condominial, de acordo com as normas técnicas da ABNT para o correto funcionamento deste sistema;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente;

§ 1º Quando o Condomínio Horizontal Fechado possuir 90% (noventa por cento) ou mais das unidades territoriais privativas com área igual ou superior a 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), fica o proprietário dispensado da execução do revestimento final do pavimento das vias, hipótese em que deverá executar a compactação e tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

§ 2º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 03 (três) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pela Prefeitura.

§ 3º A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 4º Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Art. 10. No ato da aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Horizontal Fechado terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZR-3 (Zona Residencial Três), definindo-se, ainda, a área verde ou de preservação permanente como ZE 2 (Zona Especial Dois), e área institucional ZE 3 (Zona Especial Três), ouvindo-se sempre os órgãos competentes.

Art. 11. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pela COPASA, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III - manutenção e operação da estação de tratamento de esgoto.

IV - As formas de manutenção e preservação da área verde e áreas de preservação permanente, serão definidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. (NR 6.784/08)

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos no caput deste artigo se limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal, ou de concessionárias.

Art. 12. Para aprovação do Condomínio Horizontal Fechado pela Prefeitura será observado no que couber, as disposições dos artigos 24, 25, 26, 29, 31, 32, 33 e 34 da Lei Municipal, 2.429 de 29 de Novembro 1.988.

Art. 13. O Condomínio Horizontal Fechado, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, simultaneamente com o licenciamento ambiental.

~~Parágrafo único. As edificações a construir no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais.~~

~~§ 1º Parágrafo único. As edificações a construir no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais. (NR Lei 7.794/14)~~

~~§ 2º Para projetos de interesse social, assim definidos por ato do Poder Executivo, destinados à população de baixa renda, assim consideradas aquelas famílias com renda até 03 (três) salários mínimos, poderão ser admitidas limitações menos restritivas que as demais constantes desta Lei, desde que aprovadas pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo. (NR Lei 7.794/14). (Revogado Lei 7.849/14)~~

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art 15 Revogam-se as disposições em contrário.

Divinópolis, 16 de novembro de 2000.

Domingos Sávio
Prefeito Municipal

Projeto de Lei EM-148/00
Publicado no Jornal Sintonia nº 103, de 16 a 22/11/2000.