



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO ESPERA

CEP 36460-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei Municipal de nº 15

Lei Municipal de nº 1477

APROVADO EM 14/12/76
<i>[Assinatura]</i>
PRESIDENTE
<i>[Assinatura]</i>
SECRETARIO

“Dispõe sobre a aprovação de condomínios urbanísticos no município e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Rio Espera, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições aprova e Eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) situações específicas:

I – os loteamentos fechados a serem implantados no Município, após a sanção desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II – os loteamentos fechados já implantados no Município, antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização.

III – os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

Art. 2º Considera-se condomínio urbanístico a divisão do lote em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada as de domínio público internamente ao perímetro do condomínio.

Parágrafo único. A urbanização do solo em condomínio urbanístico terá como resultantes unidades imobiliárias individualizadas e áreas de propriedade coletiva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO ESPERA

CEP 36460-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 3º O condomínio urbanístico poderá ser realizado de forma independente, compreendendo apenas lotes destinados a futuras edificações, ou integrado a edificações.

§ 1º Entende-se por condomínio urbanístico integrado à edificação aquele em que a urbanização do solo for realizada simultaneamente à construção das edificações.

§ 2º A realização de um condomínio urbanístico integrado à edificação poderá ser na forma de unidades habitacionais horizontais ou verticais.

Art. 4º As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/1964, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as de infra-estrutura do empreendimento, e as unidades autônomas serão os lotes, e não as edificações erigidas sobre estes.

Parágrafo único. O sistema viário e os demais equipamentos urbanos e comunitários permanecem como propriedade comum dos condôminos, na exata proporção da fração ideal correspondente às respectivas unidades autônomas.

Art. 5º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção de condomínio, que conterà as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o conteúdo mínimo estipulado no artigo 1.334 do Código Civil – Lei Federal nº 10.406/2002, bem como as limitações de construção previstas na legislação municipal.

Parágrafo único. A validade da convenção de condomínio condiciona-se ao seu registro no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 6º A configuração do condomínio urbanístico, no qual não haja prévia construção de prédio, subordina--se aos seguintes requisitos:

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 como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba, podendo, ainda, haver áreas de uso comum;

II - Que haja atos próprios de instituição e de convenção do condomínio, contendo a descrição de todo o empreendimento, a relação de proprietários e respectivas frações ideais das unidades autônomas, as limitações edilícias de uso individual e coletivo do solo, elaborados para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Parágrafo único. Os documentos de instituição e de convenção de condomínio devem respeitar os requisitos previstos na Lei Federal 4.591/1964, no Código



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO ESPERA

CEP 36460-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

CIVIL e nas normas administrativas da Corregedoria--Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Art. 7º Os loteamentos abertos já implantados disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para requerer o fechamento, nos termos desta Lei, sendo vedado o fechamento após o decurso deste prazo.

Art. 8º Caso o empreendedor queira, de qualquer forma, negociar os lotes antes do término das obras, deverá proceder à realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio urbanístico e, nesse caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/1964 e suas alterações, se houver.

Art. 9º Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do condomínio urbanístico 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.

§ 1º A transmissão das unidades autônomas dos condomínios urbanísticos, com a conseqüente cobrança do ITBI ou o reconhecimento de sua isenção, imunidade ou não incidência, fica condicionada à prova do registro do empreendimento no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A prova a que se refere o parágrafo anterior dá-se pela apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada da matrícula da área na qual foi implantado o condomínio urbanístico, da qual conste o registro do empreendimento, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 10º A aprovação do projeto do condomínio urbanístico pela Municipalidade condiciona-se aos parâmetros de ocupação do solo do local onde se encontra inserida a área objeto de urbanização, nos termos estabelecidos pelo Município de Rio Espera, através da Lei 1397/2015.

Art. 11º Uma vez concluído o empreendimento, conforme aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário competente e constituído legalmente o condomínio, serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - Coleta de lixo no interior do condomínio;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO ESPERA

CEP 36460-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12º O terreno a ser dividido em unidades autônomas deverá estar regularmente registrado no Serviço de Registro de imóveis competente e ter área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensão menor que 10 (dez) metros.

Art. 13º Havendo necessidade de arruamento interno, poderá ser construída portaria para controle de acesso às áreas internas do condomínio.

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

Art. 15º Revogam-se as disposições em contrário.

Rio Espera, 05 de dezembro de 2016


Prefeitura Municipal de Rio Espera,
Marcílio Oliveira Moreira Miranda

Prefeito Municipal