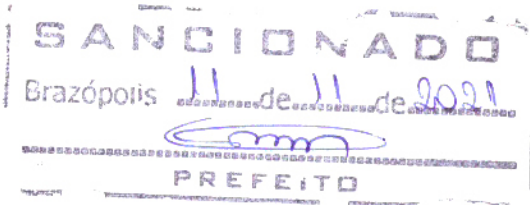




MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS ESTADO DE MINAS GERAIS



Lei nº 1329 de 11 de novembro de 2021



“Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brazópolis e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei:

“Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:”

Art. 1º - Esta lei regulamenta a aprovação e a implantação de Condomínio de Lotes no Município de Brazópolis/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), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal nº 509/00.

Parágrafo Único - 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: 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 e de acordo com a Lei Municipal nº. 956 de 26 de outubro de 2011.

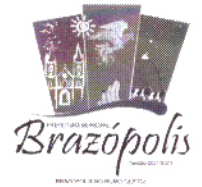
Parágrafo Único - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados na Convenção de Condomínio.

Art. 4º - Poderá haver condomínio de lotes em zona urbana, de expansão urbana ou zona de



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



urbanização específica (ZUE), sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edifícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio feito pela Secretaria de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente de Brazópolis.

§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 Brazópolis, 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 Brazópolis, 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 - As regras urbanísticas e edilícias de Condomínio de Lotes no Município de Brazópolis, sem prejuízo de outras, que a critério técnico, na fase de aprovação, se fizerem necessárias, são:

I - Gleba máxima para implantação de 1.00000,00 m² (hum milhão metros quadrados);

II - A declividade máxima permitida é de 30% (trinta por cento);

III - Largura mínima de vias de circulação de pedestres (total mínimo das calçadas) de 1,50 m (um metro e meio), devendo as vias de circulação de pedestres (calçadas) respeitar as regras de acessibilidade definidas na NBR 9050;

IV - Largura mínima de vias de circulação de veículos de 7,00 m (sete metros);

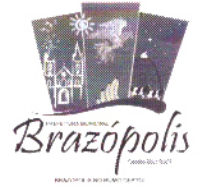
V - A iluminação das vias internas deverá ser obrigatoriamente de LED;

VI - Reserva de área verde privada na proporção de 5% calculada sobre a área privativa de lotes, sendo certo que 50% (cinquenta por cento) desta área verde poderá ser edificável e utilizada para os propósitos de recreação e lazer, conforme dispõe o artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



12.651, de 25 de maio de 2012;

VII - As áreas privativas no condomínio de lotes, representadas pela fração ideal exclusiva de cada condômino, em qualquer zona do Município, terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão menor que 10,00 (dez metros);

VIII - O uso 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, devendo o térreo neste caso ser destinado apenas a garagens e/ou área de lazer da edificação;

IX - Os recuos das edificações a serem construídas nas áreas privativas no condomínio de lotes, respeitado o alinhamento limite da própria área são:

a) Frontal: 2 metros;

b) Lateral: 1,5 metros;

c) Fundo: 1,5 metros, salvo em caso de construção de área de lazer/gourmet, quando não será exigido alinhamento de fundo e lateral neste espaço, desde a edificação seja restrita a térreo;

X - A taxa de ocupação máxima das edificações nas áreas privativas do Condomínio de Lotes é de 80% (oitenta por cento);

§1º - 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 privativa e com a área comum e estabelecidas nesta lei.

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

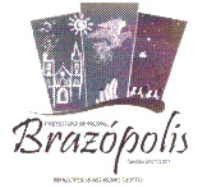
Art. 6º - Não haverá área institucional pública nos limites internos ou equipamentos públicos dentro do condomínio de lotes, dada a sua natureza particular.

§1º - Fica definida a compensação em razão da inexistência de área institucional e em razão do alcance da função social da propriedade, na seguinte proporcionalidade: 0,030 da Unidade Fiscal



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



do município por metro quadrado calculado sobre às áreas privativas dos lotes (unidades autônomas).

§2º Em comum acordo com o empreendedor, a compensação definida no §1º poderá ser promovida em área de terreno fora do empreendimento, desde que atendido o interesse público e na proporção de 5% (cinco por cento) sobre a área privativa dos lotes.

§3º A compensação definida no §1º pode, ainda, ocorrer em pecúnia, obras e serviços, desde que atendido o interesse público e com valores estabelecidos pelo Município.

§4º Caso a compensação seja efetivada em pecúnia, o valor deverá ser depositado em conta própria do Poder Público municipal e será revertida para implantação ou manutenção de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços públicos.

§5º 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 especificado no §1º.

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 Obras.

§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, está se dará sob a responsabilidade do Condomínio.

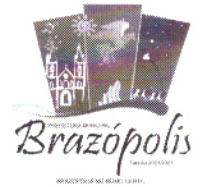
Art. 8º - O empreendedor deverá executar, dentre outras, as seguintes obras mínimas de infraestrutura interna:

- 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 - Portaria;



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



VI - Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;

VII - Arborização.

§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 - Enquanto o Município não dispor de tratamento público de esgoto, o Condomínio deverá tratar seu esgoto, conforme inciso IV. Entretanto, quando da implantação de tratamento de esgoto no Município, o Condomínio de lotes poderá tratar diretamente com a concessionária de tratamento público de esgoto a viabilidade de sua ligação nas redes públicas.

§ 5º A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 9º - O projeto de Condomínio de Lotes está sujeito a Consulta de Viabilidade do Empreendimento, emissão de diretrizes e licenciamento ambiental municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente CODEMA, no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

§1º - O Requerimento de Viabilidade e diretrizes deverá ser assinado pelo proprietário da gleba e vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;

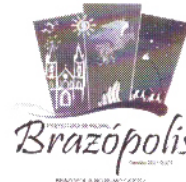
II - Contrato social, se o empreendedor for pessoa jurídica;

III - Cópia dos documentos pessoais do(s) proprietário(s) do imóvel ou dos responsáveis legais da pessoa jurídica, se for o caso;



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



IV - Projeto Planialtimétrico;

V - Projeto Topográfico cadastral.

Art. 10 - Após a emissão das diretrizes, a análise do projeto de Condomínio de Lotes fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

I - Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, caso a apresentada já tenha expirado o prazo de validade de 30 (trinta) dias;

II - Projeto arquitetônico/urbanístico;

III - Projeto de drenagem pluvial;

IV - Projeto de esgotamento sanitário ou equivalente;

V - Projeto de abastecimento de água;

VI - Projeto paisagístico;

VII - Projeto elétrico e de iluminação das vias internas;

VIII - Projeto de acessibilidade;

IX - Memorial descritivo de todos os projetos;

X - Licenciamento ambiental pelo órgão competente;

XI - Declaração das concessionárias de água e esgoto atestando a capacidade de assunção dos serviços;

XII - Comprovante de pagamento da taxa.

§1º - Todos os projetos devem estar devidamente assinados e trazer a Assinatura de Responsabilidade Técnica — ART, devidamente quitada.

§2º - O projeto do Condomínio de Lotes deve obedecer à NBR de acessibilidade.

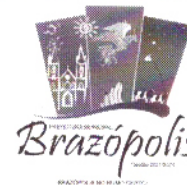
§3º - A emissão do "HABITE-SE" do Condomínio de Lotes fica condicionada a conclusão final da obra.

§ 4º - Poderá ser emitido HABITE-SE PARCIAL, em relação às unidades autônomas cujas obras de infraestrutura interna a que se refere o artigo 7º já tenham sido concluídas.



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 11 - A aprovação dos projetos de construção das edificações nas unidades autônomas privativas, após a aprovação do Condomínio de Lotes, fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

I - Registro imobiliário da unidade autônoma (lote) em nome do adquirente;

II - Anuência e aprovação do Condomínio;

III - Projetos arquitetônico, elétrico e estrutural completos;

IV - Capítulo da Convenção de Condomínio registrada que se refere a Aprovação de Unidades Autônomas;

V - Comprovante do pagamento da taxa.

Parágrafo Único - A emissão do "HABITE-SE" da Unidade Autônoma fica condicionada a conclusão final da respectiva obra.

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 - Na aplicação desta lei será observada, no que couber, a Lei Federal nº 4591/64.

Art. 14 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Brazópolis, 11 de novembro de 2021.

Carlos Alberto Moraes

Prefeito Municipal de Brazópolis