



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP:37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1.787 DE 03 DE JULHO DE 2017

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano para fins de condomínio horizontal fechado no município de Jacuí, Minas Gerais e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Aplicam-se ao condomínio horizontal fechado as mesmas exigências para parcelamento do solo.

Parágrafo único – Nenhum condomínio poderá ter área superior a 50.000,00 m2 (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 2º. Os projetos para parcelamento do solo em condomínios horizontais fechados não poderão impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado, sendo necessário parecer favorável da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente para que sejam autorizados e aprovados.

Art. 3º. O projeto para condomínio horizontal deve satisfazer as exigências contidas nas Leis Federais 4.951/64, 6.766/79 e 13.455/17.

Art. 4º As áreas de circulação e lazer dos condomínios fechados deverão ser projetados e implantados de acordo com a presente Lei e com a Lei Federal 6766/79, não podendo ter sua destinação alterada sem aprovação da Prefeitura Municipal de Jacuí.

Art. 5º. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação a suas áreas internas:

I – Coleta de lixo;

II – Manutenção da infra-estrutura;

III – Preservação de áreas verdes de uso comunitário local; e

Recebi em: 03/07/2017

Ass.: *[Assinatura]*

X



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP:37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

IV – Direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

Art. 6º. Quando as glebas de terrenos sobre as quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias dos serviços públicos.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

Art. 7º. O instituidor de condomínio horizontal fechado deverá atender, por sua conta e responsabilidade, aos seguintes requisitos e obrigações:

I - Constituição, formação e manutenção de área verde, e, quando for a hipótese, de área de preservação permanente – APP – conforme legislação específica;

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros;

III - Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima

estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

IV – demarcação dos logradouros e quadras com instalação de marcos;

V – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VI – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, guias, sarjetas, caneletas, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP:37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

VII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa que se mostre viável ao atendimento do empreendimento;

VIII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento, devidamente licenciada, ou a exigência de se instalar fossas em cada unidade autônoma, adequada conforme o disposto na ABNT-NBR 7.229/93 e suas alterações posteriores;

IX – arborização de área verde e sistema de lazer;

X – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais;

XI – cerca divisória em todo o perímetro do empreendimento;

XII – descaracterização da área do imóvel e alteração do uso do solo, de rural para urbanizável, junto ao INCRA.

Art. 8º. Da área total da gleba destinada ao condomínio fechado, instituído ou a ser instituído, será destinada para área verde a dimensão exigida pelo Código Florestal, Federal e Estadual ou legislação municipal específica.

Art. 9º. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo ter a largura mínima de 10,00m (Dez metros), com pista de rolamento não inferior a 7,00m (sete metros) e passeios laterais não inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta);

Art. 10. Para aprovação do projeto de condomínio horizontal fechado, exigir-se-á, conforme a hipótese, Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, Estudo de Impacto Ambiental – EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e a apresentação de Licenciamento Ambiental ou a Certidão de “Não Passível de Licenciamento”, junto órgão público competente (SEMAD), conforme exigências das leis ambientais, sem prejuízo da análise do CODEMA no Município.

Art. 11. As edificações em cada lote deverão observar as seguintes diretrizes:



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP:37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

I - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo frontal de 2,00m (dois metros), medidos a partir da calçada;

b) Recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta), inclusive quando lote divisar com via ou logradouro público.

II - Observância da convenção do condomínio.

III - Nenhuma edificação, construção ou reforma poderá ser iniciada sem a prévia aprovação do respectivo projeto junto aos órgãos Municipais; e, nenhuma ocupação poderá se dar sem a prévia emissão do respectivo ALVARÁ DE HABITE-SE.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

Art. 19. O empreendedor e/ou proprietário apresentará o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal composto dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade e certidões negativas de ônus reais e negativa de tributos municipais, estadual e federal;

II - Planta de situação na escala 1:5000;

III - Planta geral (em três vias em papel e uma digitalizada em programas eletrônicos compatíveis com os utilizados pelo Município) do condomínio horizontal fechado na escala 1:1000 com indicação da topografia, arruamento, divisão em lotes, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto;

IV - Memorial descritivo (em três vias em papel e uma digitalizada), contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas e comuns, acompanhado de quadro de áreas de todos os seus componentes (quadras, ruas, etc.);



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP:37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

V - Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

VI - O sistema de vias com a respectiva hierarquia assim como suas dimensões lineares, com raio, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;

VII - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças ou áreas de lazer;

VIII - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

IX - Recuos exigidos devidamente cotados;

X - Os projetos com as obras descritas no art. 7º, devidamente aprovadas pelos concessionários, quando for o caso;

XI - Licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes e os estudos descritos no artigo anterior;

XII - Cronograma de execução das obras;

XIII - Orçamento das obras de infraestrutura;

XIV - Projetos Complementares (Drenagem Urbana, Esgotamento Sanitário, Sinalização Viária e Terraplanagem) e seus respectivos memoriais descritivos em três vias.

XV - Modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

XVI - Minuta da convenção de condomínio, na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar e os direitos e deveres de cada condômino;

XVII - Quadros de áreas conforme NBR ABNT 12721/92;

§ 1º. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

§ 2º. Qualquer alteração do projeto e seus memoriais, e respectivas minutas de contrato de compra e venda e convenção condominial, deverá ser imediatamente comunicada à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, que analisará se



MUNICÍPIO DE JACUÍ

"JACUÍ A MÃE DO SUDOESTE MINEIRO"

CNPJ/MF: 18.186.056/0001-48

Praça Presidente Vargas, 72 – Centro – Jacuí – Minas Gerais – CEP: 37.965-000

Fone: (35) 3593-1255

Fax (35) 3593-1250

compreende alteração substancial a importar reexame do projeto pelos demais órgãos competentes.

§ 3º. A Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo urbano para fim de loteamento horizontal fechado.

§ 4º. O parecer técnico pela reprovabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos, bem como o óbice fático e jurídico.

§ 5º. Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado, respeitada a possibilidade de oferecimento de recurso administrativo.

§ 6º. O projeto será submetido à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA –, que emitirá seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 7º. Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, a Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente facultará ao empreendedor prazo não superior a 15 (quinze) dias para corrigir a irregularidade.

Art. 20. Os projetos reprovados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para projetos novos.

Art. 21. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Jacuí, 03 de julho de 2017

Geraldo Magela da Silva

Prefeito

Hernane Lopes Siqueira
Presidente da Câmara
CPF 694.626.906-34

	CÂMARA MUNICIPAL DE JACUÍ	
	Projeto de Lei nº 1787	de 03/07/2017
APROVADO por 08 votos a 0		
Sala das Sessões 12 de setembro de 2017		