



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDISLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**LEI Nº 968 /2014 de 03 de junho de 2014.**

**“INSTITUI NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS EM EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL POR LOTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

*O povo do Município de Cordislândia, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:*

**Art. 1º** - Ficam instituídas por meio desta, no âmbito deste Município, as regras para a aprovação de projetos em empreendimentos imobiliários sob forma de Condomínio Horizontal de lotes, sobre os quais ainda não foram edificadas residências.

§ 1º - Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes não edificados (residências) o empreendimento projetado e documentado em memorial, que conterà minuta de convenção de condomínio e os quadros da NBR – 12.721 ou outro que venha a substituí-lo, nos moldes do Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64 e do Art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, sem necessidade de edificação prévia das residências, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e cada um deles uma fração ideal de todo o terreno e áreas comuns.

§ 2º - Os condomínios de que se trata esta Lei somente poderão ser projetados e construídos em glebas ou lotes de terrenos nunca superiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 3º - As glebas ou lotes de terrenos nos quais serão projetados ou construídos os condomínios de que se trata esta Lei, que possuam parte em área urbana e parte em área de expansão urbana ou rural, ficam imediatamente transformadas em área urbana, respeitando as legislações territoriais e ambientais da Federação, do Estado e do Município, passando a constituir imóvel urbano sobre o qual deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições que o município determinar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDISLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 2º** - O projeto de Condomínio Horizontal de Lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal e aos dispositivos contidos no Código de Obras.

**Art. 3º** - Além de outras restrições maiores exigidas pela legislação vigente, o projeto para implantação de condomínio horizontal por lotes sujeito à aprovação perante o órgão Municipal deverá obedecer as seguintes normas:

**I-PRESERVAÇÃO DA FLORA:**

- a) Todas as árvores localizadas dentro do condomínio estarão protegidas, sendo terminantemente proibido corte, a destruição, o dano, a derrubada e extração de qualquer planta.
- b) O plantio de árvores nas adjacências da unidade autônoma deverá ser realizado em conformidade com a indicação da espécie pelo Condomínio.
- c) É expressamente proibido o lançamento de qualquer tipo de dejetos, depósito de entulhos, lixo orgânico, materiais líquidos, sólidos e inflamáveis, ou quaisquer outros tipos de lixo e resíduos nas adjacências e no interior do Condomínio.
- d) O plantio de no mínimo 02 (duas) árvores nas testadas de cada unidade autônoma, deverá ser realizado com a indicação da espécie por um técnico especializado.
- e) A preservação e conservação destas árvores, será de responsabilidade do condômino .

**II-PRESERVAÇÃO DA FAUNA:**

- a) Fica terminantemente proibida a caça de aves e animais silvestres na área do Condomínio, bem como sua captura .
- b) Qualquer ave ou animal silvestre encontrado nas áreas comuns ou nas unidades autônomas, deverá ser reinserido nas Áreas de Preservação Permanente.

**III-PRESERVAÇÃO DO SOLO:**

- a) Na área da unidade autônoma será obrigatório pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de área de solo livre ou permeável que permita a infiltração das águas pluviais.
- b) É expressamente proibido depositar, enterrar, infiltrar ou acumular no solo, qualquer material poluente que possa comprometer a saúde, a fauna e a flora.

**IV-PRESERVAÇÃO DO AR:**

- a) Não serão toleradas queimadas em nenhuma hipótese, incluindo a queima de lixo, resíduos e entulhos de construção em qualquer das áreas do Condomínio incluindo as unidades autônomas, canteiros de obra e imóveis edificadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDISLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) Ocorrendo incêndios, o Corpo de Bombeiros deverá ser imediatamente acionado.
- c) Não será tolerada a aspensão de venenos, pesticidas ou herbicidas, organofosforados ou organoclorados, excetuando-se quando executados pelos órgãos de saúde pública, ou sob licença destes, ou ainda, pela administração do Condomínio sob a supervisão de um profissional habilitado.

**V-TAXA DE OCUPAÇÃO (ÁREA DE PROJEÇÃO) E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:**

- a) Fica determinado uma taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) para cada unidade autônoma.
- b) Fica determinado um coeficiente máximo de 0,7 (sete décimos) para cada unidade autônoma, o qual refere-se a soma da construção principal mais as construções de apoios (edículas, garagens, depósitos, etc.).

**VII-RECUOS E ALTURA MÁXIMA:**

- a) Os recuos frontais terão distâncias mínimas de 3,00 m (três metros) do alinhamento predial.
- b) Os recuos laterais terão distâncias mínimas de 2,00 m (dois metros) do muro de divisas, existindo ou não aberturas (portas, janelas, varandas e sacadas).
- c) Os recuos posteriores terão distâncias mínimas de 3,00 m (três metros) do muro de divisa, exceto na existência de edículas de uso para serviços ou lazer, sendo proibido o uso como residência.
- d) A altura máxima permitida será de 9,00 m (nove metros) incluindo telhados e caixas d'água, a partir do ponto médio do meio fio.

**Art. 4º** - Na interligação do condomínio com o sistema viário municipal existente, somente será admitida uma ligação principal, podendo existir uma secundária para acesso de veículos de passeio e de carga ou uma terceira exclusiva para veículos de carga.

**Parágrafo único** – A ligação principal de que trata este artigo, deve dispor de acesso para veículos de passageiros nos dois sentidos de tráfego.

**Art. 5º** - A área mínima do terreno de cada unidade autônoma, de uso exclusivo do condômino, não poderá ser inferior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e com testada mínima de 10,00 metros (dez metros).

**Art. 6º** - Será admitida apenas uma construção de uma unidade habitacional unifamiliar por unidade autônoma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDISLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 7º -** Não serão permitidos o demembramento, o desmembramento e tampouco o fracionamento das unidades autônomas aprovadas.

**Parágrafo único –** No caso de um condômino possuir mais de uma unidade autônoma contígua, este poderá construir uma única unidade residencial unifamiliar abrangendo todas as unidades autônomas ou que se valha delas para obter a aprovação da obra junto ao Município, significando porém, a perda do direito de construção de outra residência na mesma área.

**Art. 8º -** Fica o Condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo, limpeza e conservação das vias e calçadas internas do condomínio, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de distribuição de água e sua rede de coleta de esgotos, bem como a manutenção e conservação de seus jardins e áreas de uso comum.

**Art. 9º -** A averbação de construção realizada em cada unidade autônoma deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Registro Geral de Imóveis, precedida de aprovação pelo Município das respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

**Art. 10º -** Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas os projetos e as obras de infra-estrutura de toda a área destinada ao Condomínio de que se trata esta Lei, na forma de projetos previamente aprovados.

**Art. 11 -** O Projeto destinado à implantação do Condomínio horizontal por lotes deverá conter:

- a) Requerimento de aprovação, devidamente assinado pelo incorporador;
- b) Título de propriedade do imóvel, devidamente registrado no cartório de imóveis, com data anterior a 90 dias;
- c) Certidão Negativa de Débitos do imóvel junto à Fazenda Pública Municipal;
- d) Memorial descritivo contendo todas as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição dos lotes autônomos, área privativa, comum e total e fração ideal correspondente a área total, dentre outras;
- e) Planta de lotes;
- f) Planilha de cálculo das áreas;
- g) Memorial descritivo de todas as obras de infraestrutura, acompanhada de planilha de custos, nos termos da NB-140 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- h) Minuta da convenção de condomínio, devendo constar, dentre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção deverá apresentar, bem como os direitos e deveres de cada condômino.
- i) Anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDISLÂNDIA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Parágrafo único** – Após o protocolo do requerimento, o projeto será previamente submetido à aprovação do Departamento de Engenharia do Município, que, após emissão de parecer favorável, será enviado ao Executivo para aprovação final.

**Art. 12** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

*Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir, tão inteiramente como nela se contém.*

Prefeitura Municipal de Cordislândia, 04 de junho de 2014.

  
EDSON JUNIOR MENDES  
Prefeito Municipal