



# **Câmara Municipal de Teófilo Otoni**

Praça Tiradentes, 170 Centro CEP: 39800-001 Fone: (033) 35364000  
FAX: 3523 5222 Site: [www.cmtomg.gov.br](http://www.cmtomg.gov.br) E-mail: [cmtomg@cmtomg.gov.br](mailto:cmtomg@cmtomg.gov.br)

## **Projeto nº 106**

**“Dispõe sobre a aprovação de projetos para a implantação de condomínios horizontais de lotes e dá outras providências”.**

A Câmara Municipal de Teófilo Otoni aprova a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituído o condômino horizontal fechado de lotes para fins residenciais, nas zonas de expansão urbana do Município de Teófilo Otoni, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes.

§ 1º - Considera-se condomínio horizontal fechado de lotes o empreendimento projetado e documentado em memorial, que conterà minuta de convenção de condomínio, sem necessidade de edificação prévia das residências, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e a cada um deles atributos uma fração ideal de todo o terreno e áreas de uso comum.

§ 2º - As glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta lei, que possuam parte de área urbana e parte em área de expansão urbana ficam imediatamente transformados em áreas urbanas, passando a constituir imóveis sobre o qual deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições que o Município determinar.

Art. 2º - Os loteamentos aprovados anteriormente no formato convencional aberto e cujos lotes não tenham sido objeto de compra e venda até a data de entrada em vigor da presente lei, poderão ser transformados em condomínios horizontal fechados de lotes, observado as disposições constantes nesta Legislação Municipal e ainda seguintes critérios:

- I – Não possuir vias com servidão de uso previamente instituídas;
- II – Não servir de interligação entre 2 (duas) vias públicas; ou interligação futura.
- III – Ter cumprido as adequações porventura exigidas nos projetos apresentados à Prefeitura Municipal;

§ 1º - Na hipótese da conversão de loteamento aberto para o condomínio fechado de que trata esta lei, perderá efeito a cessão de eventuais lotes que tenham sido doados à Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni por força da lei 952/64. Tendo esta a obrigação de



# **Câmara Municipal de Teófilo Otoni**

Praça Tiradentes, 170 Centro CEP: 39800-001 Fone: (033) 35364000

FAX: 3523 5222 Site: [www.cmtomg.gov.br](http://www.cmtomg.gov.br) E-mail: [cmtomg@cmtomg.gov.br](mailto:cmtomg@cmtomg.gov.br)

implantar equipamentos de uso comum. Sendo o respectivo número de lotes, convertido em valor primário diferente ao valor de mercado do empreendimento, cujo valor deverá ser depositado em conta indicada pela ADM.

§ 2º - As vias e praças, espaços livres e as áreas destinadas a equipamentos públicos serão automaticamente restituídas ao empreendedor no ato da conversão, haja visto o caráter privado da propriedade condominial. Sendo de total responsabilidade do condomínio a manutenção das mesmas.

Art. 3º - O condomínio horizontal de lotes para fins residenciais deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – Os lotes terão área mínima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- II – As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 08 m (oito metros);
- III – Os lotes deverão ter testada média mínima de 12 m (doze metros);
- IV – Todos os lotes deverão ter frente para os acessos internos, próprio;
- V – Será admitida apenas a construção de uma unidade habitacional por lote;
- VI – Não serão permitidos desmembramento e o fracionamento do lote;
- VII – O fechamento do condomínio horizontal de lotes deverá ocorrer a expensas do empreendedor.

Parágrafo único – No caso de um condomínio possuir mais de um lote contíguo, este poderá construir uma única residência abrangendo todos os terrenos ou que se valha deles para obter licença de construção, significando isso, porém, perda do direito de construção de outra unidade residencial na mesma área.

Art. 4º - O empreendedor deverá estabelecer prazos de construção, diretrizes e condições arquitetônicas mínimas, bem como critérios de ocupação de área nos projetos de edificação residencial a serem apresentados à Prefeitura Municipal. Devendo ser expressa, em contrato de aquisição do lote, a ciência e anuência do adquirente a respeito dessas regras.

Art. 5º - Na interligação do condomínio com o sistema viário será admitida uma ligação principal de acesso para veículos de passageiros nos dois sentidos do tráfego, podendo existir uma secundária para acesso de veículo de carga.

Art. 6º - Fica o condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo interna, limpeza, manutenção e variação de vias, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de água e esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum.



# **Câmara Municipal de Teófilo Otoni**

Praça Tiradentes, 170 Centro CEP: 39800-001 Fone: (033) 35364000  
FAX: 3523 5222 Site: [www.cmtomg.gov.br](http://www.cmtomg.gov.br) E-mail: [cmtomg@cmtomg.gov.br](mailto:cmtomg@cmtomg.gov.br)

Art. 7º - Após a expedição do Alvará de aprovação dos loteamento fechado, o empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o seu registro na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 8º - E proibido vender lotes antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

Art. 10 – Os empreendedores estarão obrigados a executar, às suas expensas, as obras de infraestrutura de toda a área destinada ao condomínio de que trata a presente Lei, na forma do projeto aprovado, no prazo de 2 (dois) anos a partir do registro do Alvará do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 11 – Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Teófilo Otoni, 10 de novembro de 2016.

NORTON NEIVA DIAMANTINO  
vereador