

INDICAÇÃO Nº. 048/2024

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
OURO FINO/MG,**

CAROS COLEGAS VEREADORES,

O signatário da presente, Vereador com assento nesta Casa Legislativa, com amparo no art. 186 e seguintes do Regimento Interno (Resolução 014/2016), solicita a Vossa Excelência que submeta a este Egrégio Plenário e posteriormente se envie **INDICAÇÃO** ao Exmo. Sr. Henrique Rossi Wolf, Prefeito Municipal, **SUGERINDO AO PODER EXECUTIVO QUE SE ATUALIZE A FRENTE DAS INOVAÇÕES DA LEGISLAÇÃO SOBRE A MODALIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES COM ACESSO RESTRITO NA CIDADE DE OURO FINO.**

Sabemos que o conceito de Condomínio de Lotes de acesso restrito, se configura como uma demanda crescente onde as pessoas buscam por segurança, bem estar, e qualidade de moradia, se tornando atrativos a olhos de investidores e pessoas que buscam mais qualidade urbana e de círculo vizinhança.

Vale ressaltar que a cidade de Ouro Fino, possui potencial para instalação de um Condomínio de Lotes, porém quando pesquisado, infelizmente o município não possui legislação municipal que permita esta modalidade de empreendimento.

Diante disso, apresentamos a proposta de criação da lei de Condomínio de Lotes com acesso restrito, previamente formulada com base em leis municipais de cidades vizinhas já aprovadas, como uma nova opção para investidores empreender de modo diferenciado na cidade de Ouro Fino/MG, a fim de que o Poder executivo tome a iniciativa legislativa.

Sala das Sessões, Ver. Antônio Olinto Alves, em 15 de abril de 2024.



Paulo Henrique Chiste da Silva
Vereador

Exmo. Sr.

Henrique Rossi Wolf

Prefeito Municipal

Com nossos cumprimentos vimos a sua presença expor o que se segue:

Tendo em vista a demanda de investidores para implantação em nossa cidade de loteamentos residências urbanas na modalidade "Condomínio Lotes de Acesso Restrito", e ser reconhecidamente uma necessidade em cidades em pleno crescimento, como é o caso de Ouro Fino, vimos através desta encaminhar a V.Exa. para exame e providências, a sugestão de Lei Municipal em anexo, para regulamentar esta modalidade de parcelamento de solo neste município.

Esta modalidade já se encontra em vigor, em cidades vizinhas como Pouso Alegre, Itapira, Jacutinga, Moji Mirim que podem ser consultadas para melhor compreensão caso necessário.

Esta modalidade de parcelamento de solo, possui embasamento legal nos artigos 58 e 79 da Lei Federal 13.465/2017 e Artigo 1358-A da Lei 10406/2002 (Código Civil Brasileiro).

Contando com o alto espírito público de V.Exa. e entendendo ser esse nosso propósito uma forma de contribuir com o desenvolvimento urbano de qualidade e segurança em nosso Município, esperamos que essa sugestão seja apreciada e implantada.

Cordiais saudações,

Paulo Henrique Chiste da Silva

Vereador

Quem mais vc achar prudente

Justificativas ao Projeto de Lei.

O município de Ouro Fino, se revela com um dos mais importantes do sul de Minas, com acontecimentos que marcaram a sua história.

Ouro Fino hoje possui 32.034 habitantes, densidade demográfica 60,13 HAB/Km² e IDHM – Índice de desenvolvimento humano municipal, (IBGE 2022).

No cenário urbanístico o município possui 5 distritos urbanos (Crisólita, São José do Mato Dentro, Caneleira, Peitudos, Pinhalzinho dos Góes e Capelinha e a sede do município que atualmente possui crescimento com novos loteamentos residenciais.

Conforme a Lei Federal 6766/1979 prevê as modalidades de livre acesso e acesso controlado, sendo o acesso controlado qualificado no parágrafo 8º do Art. 2º.

No entanto conforme o município está em pleno desenvolvimento urbanístico e econômico, se torna necessário que poder público municipal se atualizar a frente das inovações da legislação sobre a modalidade de CONDOMÍNIO DE LOTES, com acesso restrito, assim como cidade desenvolvidas como: Pouso Alegre, Itapira, Moji Mirim, Moji Guaçu.

O conceito de Condomínio de Lotes de acesso restrito, se configura como uma demanda crescente onde as pessoas buscam por segurança, bem-estar, e qualidade de moradia, se tornando atrativos a olho de investidores e pessoas que buscam mais qualidade urbana e de círculo vizinhança.

A cidade de Ouro Fino, tem potencial para a instalação de um Condomínio de Lotes, sendo que um local no interior do perímetro urbano chamou a atenção de um grande investidor do setor de loteamentos, que já fez mais de 80 empreendimentos pelo Brasil, já celebrou acordo de intenções com um proprietário de uma área ideal para instalação de Condomínio de Lotes, com acesso restrito.

Porém quando pesquisado foi diagnosticado que infelizmente o município não possui legislação municipal que permita esta modalidade de empreendimento, impedindo que empreendimentos desta magnitude possa se instalar na cidade trazendo, altos investimentos e qualificação urbana para que empresários e pessoas bem sucedidas possam ter a oportunidade de adquirir áreas de lotes maiores, segurança, padronização de círculo vizinhança conforme diretrizes definidas em convenção de conforme convenção de condomínio aprovado.

Diante desta oportunidade urbanística que a cidade de Ouro Fino, recebe apresentamos a proposta de criação da Lei de Condomínio de Lotes com acesso restrito, previamente formulada com base em leis municipais de cidade vizinhas já aprovadas, como uma nova opção para investidores possam empreender de modo diferenciado na cidade de Ouro Fino – MG.

➤ CONDOMÍNIO DE LOTE.

Um modelo alternativo de organização do espaço urbano
Autor: Vitor Carvalho Pinto

Consultor Legislativo do Senado Federal. Doutor em Direito Econômico e Financeiro pela Universidade de São Paulo. Autor do livro *Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade*, 4ª edição (Revista dos Tribunais, 2014).
E-mail: victorcp@senado.leg.br

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, introduziu no direito brasileiro o instituto jurídico do condomínio de lotes. Tal figura, apesar de não ter previsão expressa em lei federal, já vinha sendo aceita por muitos municípios sob as denominações informais de “condomínio fechado” ou “condomínio horizontal”.

Em muitos casos, no entanto, esse tipo de condomínio foi adotado como forma de burlar o regime jurídico do loteamento, disciplinado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979), que exige o cumprimento de uma série de ônus urbanísticos por parte do empreendedor.

Condomínios fechados de grande dimensão, constituídos sobre glebas não parceladas (informal) e separados da cidade por muros, comprometem a paisagem urbana e geram problemas concretos para a cidade, na medida em que fazem uso da infraestrutura existente, mas não contribuem para a sua provisão. Em muitos casos, chegam a prejudicar o fluxo de veículos, que se veem obrigados a contorná-los, ou a impedir o acesso da população a bens de uso comum do povo, como praias e parques naturais.

Podem eventualmente propiciar boa qualidade de vida no seu interior, mas causam degradação do espaço público, pois geram um ambiente externo inóspito para o pedestre, que se vê obrigado a caminhar por longos percursos sem qualquer atrativo paisagístico ou comercial.

A Lei nº 13.465, de 2017, deixa claro que o condomínio de lotes por ela instituído não é incompatível com essa prática, que não poderá mais ser admitida, conforme se exporá adiante.

Registre-se, ainda, que o termo “condomínio” é frequentemente empregado de maneira atécnica, para designar situações que não se enquadram nas hipóteses legais. Tendo em vista que tais empreendimentos não foram aprovados pela autoridade local, nem registrados em cartório, o que se tem, na realidade, são apenas assentamentos irregulares cujos moradores não são titulares de qualquer direito real sobre o terreno que ocupam.

As associações de moradores que os representam não têm, portanto, qualquer relação com os condomínios geral ou edilício tratados no Código Civil. Uma modalidade intermediária de ocupação irregular do solo é a alienação de frações ideais de uma gleba para diversos adquirentes, sem a constituição de condomínio edilício, acompanhada da atribuição a cada adquirente de uma porção específica a ser ocupada privativamente. Nesse caso, constitui-se um condomínio geral, de propriedade dos moradores, mas a ocupação do solo é clandestina, pois não há projeto de loteamento aprovado pelo município. O condomínio geral é um instrumento inadequado para a urbanização ou quaisquer outros empreendimentos de grande porte, pois sua existência é inerentemente instável, uma vez que qualquer condômino pode exigir sua extinção independentemente da vontade dos demais. Embora possa ser útil no meio rural, notadamente para imóveis pertencentes a membros de uma mesma

família, seu emprego para fins urbanos, que se presumem pela alienação de parcelas inferiores à fração mínima de parcelamento rural⁴, é um indício de burla ao regime urbanístico de parcelamento do solo.

Outro fenômeno muitas vezes confundido com o condomínio de lotes é o “loteamento fechado”. Trata-se de um loteamento regularmente constituído, mas cujos logradouros têm seu uso concedido a uma associação de moradores, que controla o acesso a eles e cobra dos moradores prestações periódicas (impropriamente chamadas de “taxas”) para conservação, manutenção e prestação de serviços de interesse comum, como segurança privada, coleta de lixo e paisagismo. Não se trata de um condomínio porque os lotes são unidades imobiliárias independentes, que não estão associados a frações ideais da gleba original ou a equipamentos de uso comum dos condôminos.

DISPOSITIVOS DA LEI 13.465/2017, RELATIVOS AO CONDOMÍNIO DE LOTES

A Lei nº 13.465, de 2017, tratou do condomínio de lotes nos arts. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes.

O segundo acrescenta § 7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e o § 4º ao art. 4º dessa mesma lei, a fim de autorizar o município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana. Embora a Lei tenha por objetivo principal promover a regularização fundiária, esses dispositivos não se limitam a essa hipótese, pois se aplicam igualmente a empreendimento futuros e empreendimento legais preexistentes.

Incluídos no Projeto de Lei de Conversão (PLV) nº 12, de 2017, elaborado pela Comissão Mista constituída para analisar a Medida Provisória (MPV) 759, de 2016, os dispositivos da Lei 13.465, de 2017, relativos ao condomínio de lotes têm origem direta no Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 208, de 2015.

O CONDOMÍNIO DE LOTES SOB A PERSPECTIVA DO DIREITO CIVIL

Sob a perspectiva do direito civil, o condomínio de lotes nada mais é que um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas. A necessidade de sua positivação advém do fato de que, nos termos do art. 1.331 do Código Civil, o condomínio edilício somente pode ter por suporte edificações ou partes de edificações.

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (sem grifos no original)

O CONDOMÍNIO DE LOTES NO CÓDIGO CIVIL

O art. 1.358-A, acrescentado ao Código Civil pela Lei nº 13.465, de 2017, limita-se a admitir a constituição de condomínio análogo ao condomínio edilício, mas cujas unidades autônomas sejam lotes e não edificações ou partes de edificações. **Art. 1.358-A.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (sem grifos no original) Introduzido por meio da Seção IV do Capítulo relativo ao condomínio edilício, o condomínio de lotes rege-se, basicamente, pelo mesmo regime jurídico (§ 2º do art. 1.358-A).

As únicas normas específicas para o condomínio de lotes com relação ao condomínio edilício são as relativas ao cálculo das frações ideais e à responsabilidade pela implantação da infraestrutura.

RESPONSABILIDADE PELA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA

A expressão "lote" não se encontra definida no Código Civil, mas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979):

Art. 2º (...) § 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (sem grifos no original).

Dispositivos subsequentes dessa mesma Lei definem, por sua vez, os elementos constitutivos da infraestrutura básica. Não se admite, portanto, a existência de lotes desprovidos de infraestrutura. Essa norma aplica-se igualmente aos lotes integrantes de condomínios, pois, como se verá adiante, o condomínio de lotes em nada altera as normas urbanísticas de parcelamento do solo.

Para evitar possíveis expedientes tendentes a contornar a exigência de infraestrutura, a Lei proíbe o incorporador de delegar contratualmente essa obrigação aos adquirentes.

Art. 1.358-A. (...) § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

A rigor, trata-se de norma desnecessária, pois a Lei nº 6.766, de 1979, exige do empreendedor a instalação da infraestrutura ou a apresentação de um cronograma de execução, acompanhado de garantias para o caso de inadimplemento **Art. 9º**.

Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e *cronograma de execução das obras* com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente *instrumento e garantia*, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (sem grifos no original) Caberá sempre ao loteador, portanto, implantar a infraestrutura exigida pela Prefeitura, ainda que sua manutenção possa eventualmente ser delegada posteriormente ao condomínio.

VANTAGENS DO CONDOMÍNIO DE LOTES EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO CONSTITUÍDO SOBRE CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

O condomínio de lotes institucionaliza uma prática comum no mercado, que é a venda de terrenos não edificados, para posterior constituição de condomínio edilício. Em lugar de fazer referência, no entanto, a edificações "na planta", que existem apenas em projeto, reconhece-se o próprio lote como unidade autônoma, independentemente da edificação que sobre ele será futuramente construída. Trata-se de uma forma mais transparente de instituir esse tipo de empreendimento, pois muitas vezes o projeto de edificação, exigido para incorporação de condomínio edilício, não passa de uma formalidade, visto que poderá ser posteriormente ampliado ou substituído pelo adquirente.

Outra vantagem do condomínio de lotes é que ele permite que esses terrenos tenham uma identidade registral própria, que não se confunde nem com a projeção vertical da edificação, nem com o terreno inteiro do condomínio. Em lugar de uma “parte do terreno reservada como de utilização exclusiva” dos titulares da edificação, tem-se uma unidade autônoma constituída pelo lote, com matrícula própria. Sobre este poderá ser constituído, inclusive, um condomínio edilício, com áreas de uso comum exclusivas, distintas das áreas de uso comum do condomínio de lotes.

Autor:

PINTO, V. C. Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Agosto/2017 (Texto para Discussão nº 243). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 22 de agosto de 2017.

LEI COMPLEMENTAR Nº XXX, DE XX DE XXXX DE 20XX.

“Dispõe sobre a Implantação de Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos, no Município de Ouro Fino e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE Ouro Fino aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem como objetivos:

- I.** Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- II.** Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos;
- III.** Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo na modalidade condomínio fechado de lotes urbanos;
- IV.** Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/17;

Art. 2º - A presente Lei Complementar tem a finalidade de regulamentar os projetos de implantação de parcelamento do solo urbano no território municipal, através de Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, e se destina a disciplinar os projetos de implantação, em observância às Leis Federais nº 4.591/1964 (Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias), 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), 10.406/2002 (Código Civil), 13.465/2017 (Reurb) e demais Leis municipais, Lei Complementar 001/2.006, (Plano Diretor Municipal), Lei Complementar 016/2015, Lei Complementar 032/2021 (Parcelamento Solo Urbano) no que for pertinente.

Art. 3º Se entende por Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, o conjunto de moradias dispostas de forma horizontal, com acesso único e restrito por meio de portaria, com fechamento por muros em todo o seu perímetro.

§ 1º A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do poder, desde que no exclusivo exercício de suas funções.

§ 2º - O fechamento do perímetro de entorno do condomínio deve ser construído por muro com altura de mínimo 2,20 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança e ofereça harmonia no paisagismo do condomínio.

§ 3º - A portaria de acesso ao condomínio deverá ser dimensionada de forma a comportar entradas e saídas de veículos para os condomínios e um acesso exclusivo para veículos a serviços.

§ 4º - O tamanho mínimo dos lotes será de no mínimo de 300 m², com testada de lote não inferior 10 metros, raio esquina não inferior a 7 metros, e calçadas com no mínimo de 1,5 metros de largura e arruamentos com no mínimo 7 metros de largura.

Art. 4º - A implantação de Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito no Município de Ouro Fino, obedecerá ao disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal sobre parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo e edificação, no que couber.

§ 1º Todo projeto de parcelamento do solo através de Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, será submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura de Ouro Fino MG.

Art. 5º - O Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, somente será admitido dentro do perímetro urbano ou núcleo de expansão urbano no município de Ouro Fino.

Art. 6º - Antes da elaboração dos projetos do condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a emissão das diretrizes para uso e ocupação do solo, do sistema viário, saneamento básico, drenagem pluvial, áreas a serem destinadas como uso comum, apresentando para esse fim, requerimento com devidos projetos, conforme disposto no **Art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 032 de 22 de dezembro de 2021**.

Art. 7º - Para a aprovação do projeto de Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, além dos itens descritos no **Art.6º da Lei Complementar Municipal nº 032 de 22 de dezembro de 2021**, o empreendedor deverá apresentar:

- I- Projeto de medidas de prevenção e combate a incêndios e pânico conforme instrução técnica nº 29 do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais
- II- Projeto de local para armazenamento temporário de resíduos sólidos domésticos gerados em todas as unidades imobiliárias do interior do Condomínio de Lotes, em conformidade com NBR 11174/1990.
- III- Apresentar modelo de convenção de condomínio em conformidade ao Lei Federal Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 (Código Civil), a ser registrada junto ao Cartório de Registros de Imóveis de Ouro Fino;

Art. 7º - Os Condomínios Fechado de Lotes Residenciais Urbanos deverão destinar, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba parcelada para patrimônio municipal, conforme **Art.3º da Lei Complementar Municipal nº 032/2021**.

Art. 8º - A área que trata o **Art. 7º**, deverá ser reservada em local fora da gleba do Condomínio de Lotes. Podendo vir a ser ainda substituída por benfeitorias urbanas no município ou serem convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo empreendedor de outras áreas a ser doadas ao município, desde que, qualquer uma destas alternativas seja aprovada pelo Município, tendo valor venal das áreas referente a imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

§ 1º Da área referente ao **art.7º** deverá ser destinado no mínimo 10% da área da gleba para áreas de uso comum, podendo ser ocupadas em conformidade com as aprovações do licenciamento ambiental, referente ao Condomínio de Lotes.

§ 5º Os custos com imposto territorial urbano da área de uso comum no interior do condomínio de lotes, será dividido entre os condôminos, devendo estar previsto na convenção de condomínio.

Art. 9º - A área de uso comum que trata o Art. 7º, também poderá ser reservada em local fora da gleba do condomínio, podendo ser ainda substituída por benfeitorias urbanas ou convertidas em moeda corrente nacional ou aquisição pelo empreendedor de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando sua avaliação ao valor venal municipal, em referência da área parcelada como Condomínio de Lotes.

Art. 10º - Não será permitida a implantação de condomínios de lotes nos terrenos com riscos de inundação, locais insalubres, alagadiços, áreas que apresentam riscos geológicos, áreas de unidades de conservação e outras restrições definidas em Plano Diretor e demais legislação municipal pertinente.

Art. 11º - Nos Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito deverão ser implantados todos os serviços de infraestrutura urbana previstas para loteamentos residenciais, especificados em Plano Diretor Municipal, e demais legislação municipal, pertinente.

Art. 12º - A manutenção dos serviços de infraestrutura, bem como a manutenção dos demais equipamentos (áreas de verdes e de recreação, praças, quadras de esporte, academias ao ar livre dentre outros) e inclusive serviços (Limpeza, capina, poda de grama, varrição, coleta de lixo, sistema de segurança, manutenção de redes hidráulicas de saneamento), internos do Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito, ficará de responsabilidade dos seus condôminos.

Parágrafo Único: As manutenções e serviços descritos no Art. 10, será de responsabilidade do empreendedor até que seja implantado a convenção de condomínio, passando a assumir esta responsabilidade.

Art. 13º - O Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito deverá obedecer ao sistema viário existente ou previsto pelo Município.

Parágrafo Único: Poderão ser requeridas a implantação de novas vias públicas de acesso ao condomínio, desde que aprovado pelo Município, sendo sua instalação de responsabilidade do empreendedor.

Art. 14º - Os arruamentos internos do Condomínios de Lotes Residenciais Urbanos com acesso restrito deverão ser implantados em conformidade com exigências descritas no Plano Diretor Municipal, e demais legislação municipal pertinente.

Art. 15º - A manutenção dos serviços de infraestrutura básica, bem como a manutenção dos demais equipamentos (áreas verdes e de recreação, praças, dentre outros) e serviços (limpeza, capina, poda, varrição, coleta de lixo, segurança e outros necessários), internos ao condomínio, ficará a cargo dos seus condôminos.

Parágrafo único: A infraestrutura básica dos Condomínios Fechado de Lotes Residenciais Urbanos será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável,

energia elétrica, nas áreas comuns e privativas, asfalto ou outra forma de revestimento definida no projeto;

Art. 16 - No caso de a empresa concessionária de saneamento municipal ou estadual de água não dispor de viabilidade técnica para atender com fornecimento de água potável, o condomínio de lotes, o mesmo fica autorizado a construção de poço tubular profundo, reservatório de água como alternativa para abastecimento do condomínio.

Parágrafo único. Os custos com a manutenção dos sistemas de abastecimento serão de responsabilidade dos condomínios.

Art. 17 - No caso de a empresa concessionária de saneamento municipal ou estadual não dispor de viabilidade técnica para coletar e tratar o esgoto gerado no condomínio, fica o mesmo autorizado a instalar equipamento para realizar o tratamento do esgoto gerado, tendo como parâmetro de eficiência para lançamento, os dispositivos legais da Deliberação Normativa Conjunta COPAM/CERH-MG N° 1 de 05 maio de 2008 e ou suas atualizações.

Art. 18 - Havendo por parte da Concessionária de Saneamento a viabilidade técnica de atendimento no fornecimento de água potável, ela deverá instalar em local externo, macro medidor para registro do consumo de água total recebido pelo condomínio.

Art. 19 - Havendo por parte da Concessionária de Saneamento a viabilidade técnica de coleta e tratamento de esgoto, também deverá instalar em local externo, macro medidor para registro do volume de esgoto gerado pelo condomínio.

Art. 20 - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização ou aprovação do Poder Público Municipal.

Prefeitura Municipal de Ouro Fino, xx de outubro de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREFEITO MUNICIPAL