



PROCURADORIA JURÍDICA DA CÂMARA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº:

REFERÊNCIA:

Projeto de lei nº 10/2020 – Altera a redação do art. 1º da Lei Municipal nº 2.435, de 24 de setembro de 2.014, e dá outras providências.

SOLICITANTE:

Presidência da Câmara Municipal

1 - RELATÓRIO

É submetido ao exame dessa Assessoria Jurídica o Projeto de Lei nº 10, de 2020, da autoria do Vereador Fernando Branco, cuja ementa está acima epigrafada.

Conforme justifica o Senhor Vereador, o objetivo do projeto de lei é corrigir uma injustiça, "estabelecendo a impossibilidade de cobrança da CIP quando nos locais em que haja lâmpada queimada ou equipamento defeituoso, não reparados no prazo de 7 (sete) dias".

Em síntese, este é o relatório.

2 - FUNDAMENTAÇÃO



2.1 - Do parecer jurídico - manifestação fundamentada no livre exercício profissional

Registre-se que o presente parecer, apesar de sua importância para o processo legislativo, não tem efeito vinculante e tampouco caráter decisório, tendo as autoridades a quem couber a sua análise, plenos poderes para acolhê-lo, no todo ou em parte, ou rejeitá-lo.

Segundo o professor Hely Lopes¹, os pareceres da Assessoria Técnico-Legislativa, *"não obrigam o Plenário, e seu desacolhimento não infringe qualquer princípio informativo do procedimento legislativo, mesmo porque a proposição pode ser inatacável sob o prisma técnico e ser inconveniente ou inoportuna do ponto de vista político — e este aspecto é reservado à consideração e deliberação dos vereadores."*

2.2. Da Competência

Por força da Constituição, os municípios foram dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local, e de suplementar a legislação federal e estadual no que couber (art. 30, I e II, CF):

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

¹ Hely Lopes Meirelles. *Direito Municipal Brasileiro*, 18a edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2017; pág. 689).



II – suplementar a legislação federal e estadual no que couber;

Prevê a Constituição do Estado de Minas Gerais – CEMG:

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I - sobre assuntos de interesse local (...)

A matéria da presente proposição está compreendida entre as competências legislativas do município de Bom Despacho, nos termos dos arts. 11, 25 e 26 da Lei Orgânica:

Art. 11. Compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber.

Art. 25. Cabe ao Município organizar e regulamentar os serviços públicos e de utilidade pública de interesse local, com base na comodidade, conforto e bem-estar dos usuários.

Art. 26. Lei Municipal disporá sobre a organização, funcionamento e fiscalização dos serviços públicos e de utilidade pública de interesse local, prestados sob regime de concessão ou permissão, incumbindo, aos que os executarem, sua permanente atualização e adequação às necessidades dos usuários.

(...)



Conforme se vê nas disposições legais acima elencadas, o objeto do presente projeto de lei se encontra dentro da competência da esfera municipal para tratar do assunto.

2.3 - Da Iniciativa

A iniciativa do referido projeto coube ao vereador Fernando Branco, em observância ao que prevê o artigo 126, inciso I, do Regimento Interno:

Art. 126. Ressalvada a iniciativa privativa prevista na Lei Orgânica, a apresentação de Projeto cabe:

I - ao Vereador;

Ainda quanta a iniciativa, o Supremo Tribunal Federal, já pacificou o entendimento que as hipóteses de iniciativa exclusiva são *numerus clausus*. Vejamos:

**AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE -
CONCURSO PÚBLICO E PROVAS E TÍTULOS -
PROIBIÇÃO LEGAL DE FIXAÇÃO DE LIMITE MÁXIMO
DE IDADE PARA OS CANDIDATOS - MATÉRIA
CONCERNENTE AO REGIME JURÍDICO DOS
SERVIDORES PÚBLICOS - ALEGADA USURPAÇÃO DA
INICIATIVA CONSTITUCIONALMENTE RESERVADA AO
CHEFE DO PODER EXECUTIVO - DECLARAÇÃO, PELO
PODER LEGISLATIVO, DE NULIDADE DE CONCURSO
PÚBLICO - INADMISSIBILIDADE - LIMITES DA
ATUAÇÃO DO PODER LEGISLATIVO - A SEPARAÇÃO**



DE PODERES COMO FUNDAMENTO LEGITIMADOR DA DIVISÃO DE FUNÇÕES NO ÂMBITO DO APARELHO DE ESTADO - MEDIDA CAUTELAR DEFERIDA. A USURPAÇÃO DO PODER DE INICIATIVA, EM SEDE DE PROCESSO LEGISLATIVO, TRADUZ HIPÓTESE DE INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL DA LEI ASSIM ELABORADA. O respeito às atribuições resultantes da divisão funcional do Poder constitui pressuposto de legitimação material das resoluções estatais, notadamente das leis. - Prevalece, em nosso sistema jurídico, o princípio geral da legitimação concorrente para instauração do processo legislativo. Não se presume, em consequência, a reserva de iniciativa, que deve resultar - em face do seu caráter excepcional - de expressa previsão inscrita no próprio texto da Constituição que define, de modo taxativo, em "numerus clausus", as hipóteses, em que essa cláusula de privatividade regerá a instauração do processo de formação das leis. (...) Precedentes do Supremo Tribunal Federal. (STF -ADI-MC: 776 RS, Relator: CELSO DE MELLO, Data de Julgamento: 2.3/13/1992, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 15-12-2006.)

3 - DO MÉRITO

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, e consequente a extinção do denominado Fundo Único sobre Energia Elétrica (Lei nº 2.308,



de 31 de agosto de 1954), que permitia o repasse de verbas a Municípios, a fim de auxiliá-los na manutenção da Iluminação Pública em seus limites territoriais, não restou outra saída aos entes supramencionados senão criar um tributo para fazer frente aos gastos com iluminação pública.

Entretanto diversas ações individuais, foram ajuizadas no intento de afastar a indevida "taxa" que mais se assemelhava a um imposto, de sorte que, após reiteradas decisões sobre a temática, o Supremo Tribunal Federal pacificou a celeuma no sentido de vedar o emprego da aludida exação para custeio do serviço de iluminação pública, editando, inclusive, a Súmula nº 670. *In verbis*:

"Súmula 670, STF: O serviço de iluminação pública não pode ser remunerado mediante taxa (24/09/2003. DJ 09/10/2003)."

Pois bem. Ante a declaração de inconstitucionalidade da Taxa de Iluminação Pública (TIP) pela Suprema Corte, aliada à premente necessidade dos Municípios em angariar fundos voltados ao custeio do serviço de iluminação pública, o Constituinte, via Emenda Constitucional nº 39/2002, trouxe a lume nova espécie tributária ao sistema tributário nacional, a qual passou a ser denominada Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública (COSIP).

Por meio desta nova contribuição, inserta no art. 149-A da CF/88, ficou estabelecido que compete aos Municípios e Distrito Federal, na forma da lei, a instituição da COSIP para financiar o serviço de iluminação em suas vias e logradouros, tendo sido editada nos seguintes termos:

ACQ

9



Art. 149-A Os Municípios e o Distrito Federal poderão instituir contribuição, na forma das respectivas leis, para o custeio do serviço de iluminação pública, observado o disposto no art. 150, I e III. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 39, de 2002). Parágrafo único. É facultada a cobrança da contribuição a que se refere o caput, na fatura de consumo de energia elétrica.

Impende mencionar que em razão da ausência de elementos precisos contemplados tanto pelo Constituinte Reformador como pelo legislador ordinário de cada ente ao regram a nova espécie tributária, especialmente no que tange aos seus contribuintes, indagações atinentes à inconstitucionalidade da COSIP bateram às portas da E. Suprema Corte.

Em síntese, cada qual à luz de sua respectiva legislação municipal, que a contribuição nos moldes em que fora disciplinada ofendia o princípio da isonomia tributária (art. 150, II, CF), porquanto restringia os contribuintes da COSIP tão somente aos consumidores de energia elétrica do Município, em oposição à própria ideia da referida exação, que por custear serviço de iluminação pública em quaisquer vias e logradouros, sendo fruída, portanto, por toda a coletividade (*uti universi*), deveria ser cobrada de todos os munícipes, e não apenas daqueles que consome energia elétrica em suas residências.

Contudo, no julgamento do Recurso Extraordinário 573.675/SC, o Egrégio Supremo Tribunal Federal pacificou entendimento no sentido da constitucionalidade da exigência da COSIP apenas de contribuintes



consumidores de energia elétrica, não havendo, portanto, ofensa à isonomia tributária, tendo se pronunciado no mesmo julgado em relação a questionamentos relevantes sobre a natureza e características dessa nova contribuição.

3.1 - DA LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BOM DESPACHO CONTRIBUIÇÃO PARA O CUSTEIO DO SERVIÇO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA – CIP

Fazendo uso de sua competência, o Município de Bom Despacho editou a Lei nº 2435, de 24 de setembro de 2014, que disciplinou a Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública – CIP nos limites de seu território (Lei anexa).

Posteriormente, a Lei 2435/14, teve dispositivos alterados pela Lei nº 2.507, de 29 de setembro de 2015 (Lei anexa).

A partir do exame dos aludidos diplomas é possível concluir que a CIP editada pelo Município de Bom Despacho, é espécie de exação cujos recursos devem ser percebidos, em tese, de toda a coletividade, pois suas receitas servem tanto ao custeio do serviço de iluminação pública como à manutenção, melhoramento, instalação e expansão da rede pública de iluminação, sendo, assim, fruída por todos os munícipes, sem qualquer distinção.

Pois bem. Agora o presente PL em epígrafe, a qual, dentre outras providências, instituiu isenção da CIP em prol de determinados contribuintes. Sobre o tema, *in verbis*:

“(…)



Art. 1º. O art. 1º da Lei Municipal nº2.435, de 24 de setembro de 2.014, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1. (..)

§1º. No caso de loteamento a CIP será devida após a ativação da iluminação. (NR)

§2º disposto neste artigo não se aplica aos imóveis abrangidos pelas Leis Municipais 2.610, de 26 de outubro de 2.017, e 2.677, de 31 de maio de 2.019.

§3º Ficam isentos da Contribuição de Iluminação Pública (CIP):

1. os contribuintes residentes ou instalados em vias ou logradouros que não possuam iluminação pública.

II. os contribuintes residentes ou instalados em quarteirão em que haja lâmpada queimada e não trocada no prazo de 7 (sete) dias após protocolado requerimento na Ouvidoria da Prefeitura Municipal, ou apresentada indicação, já aprovada em Plenária, por Vereador, enquanto não efetuada a troca da lâmpada.

III. os contribuintes residentes ou instalados no quarteirão ou rua em que haja interrupção do serviço de iluminação, não reparado no prazo de 7 (sete) dias após protocolado requerimento na Ouvidoria da

Handwritten signature

Handwritten mark



Prefeitura Municipal, ou apresentada indicação, já aprovada em Plenária, por Vereador, enquanto não reparado o equipamento.

§4º Não se aplicam as disposições dos incisos II e III do parágrafo anterior quando a falta de iluminação decorrer de depredação do equipamento ou das lâmpadas.

No cotejo do enunciado supratranscrito, percebe-se que o Vereador, ao instituir tal hipótese de exclusão do crédito tributário, visou promover uma igualdade tributária material por meio da discriminação entre contribuintes.

O Vereador acredita que por meio da isenção trazida a lume estará assegurando uma tributação mais justa aos seus cidadãos, porquanto a discriminação por ele promovida restaria, em tese, consonante às diretrizes do ordenamento constitucional tributário, não havendo justificativa para suposta alegação de ofensa à isonomia.

3.2 – DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA TRIBUTÁRIA

O critério eleito pelo legislador municipal não possui identidade com a *ratio legis* da CIP, nem com os preceitos constitucionais tributários que norteiam a edição de tributos, em especial a isonomia tributária (art. 150, II, CF).

Segundo a Carta de 88, o princípio da isonomia tributária veda o tratamento desigual a contribuintes situados em plano equivalente, proibida



qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos (art. 150, II, CF).

Com efeito, a contribuição em apreço foi editada no intento de angariar recursos, em tese, de toda a coletividade.

Pelo exame da Lei nº 2435/14, outro entendimento não pode ser extraído de seu enunciado, senão o de que a CIP servirá tanto ao custeio do serviço de iluminação pública como à manutenção, melhoramento, instalação e expansão da rede pública de iluminação, senão vejamos:

Art. 3º A CIP compreende, além do custeio do consumo de energia para iluminação pública, as despesas necessárias com elaboração de projetos, instalação, manutenção, operação, posteamento, melhoramento e expansão da rede de iluminação pública, bem como outras atividades direta ou indiretamente relacionadas à iluminação pública, tais como ouvidoria e centrais de atendimento ao cidadão.

Art. 4º Entende-se por iluminação pública a iluminação de ruas, praças, avenidas, túneis, passagens subterrâneas, jardins, vias, estradas, vielas, becos, passarelas, pontes, abrigos de usuários de transportes coletivos, monumentos, prédios públicos, fachadas e obras de arte de valor histórico cultural ou ambiental localizadas em áreas públicas, semáforos, fontes luminosas e outros logradouros de domínio público,



bem como de todas e qualquer área de uso comum e livre acesso, cuja responsabilidade pelo pagamento das faturas de consumo de energia ou pelas demais obrigações legais, regulamentares, administrativas e contratuais seja de responsabilidade da Fazenda Municipal.

Desse modo, a exação em tela não se subsume, necessariamente, à exigência de fruição direta do serviço público de iluminação em sua via.

Na verdade, por meio da CIP busca-se auferir receitas não apenas para custear o serviço de iluminação, como também para expandir seus equipamentos aos demais logradouros deficitários inseridos no plano municipal, tendo, portanto, caráter solidário e universal.

Ora, se o *animus* da contribuição em exame é também fomentar a expansão do serviço de iluminação pública, conforme estabelecido pelo próprio legislador municipal, em um primeiro momento a contrapartida exigida sob a rubrica CIP não deveria excluir qualquer contribuinte, sob pena de violar a igualdade entre contribuintes assegurada pelas Constituições Federal.

Conforme já sedimentado, a contribuição ora examinada não se preza apenas ao custeio do serviço de iluminação pública. Se destina, outrossim, ao fomento de sua expansão.

4 - CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei n.º 10/2020.



Nada mais a verificar, remeto o parecer para apreciação e utilização das Comissões, consoante art. 109 do Regimento Interno.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Bom Despacho, 30 de março de 2020.


Rita Alessandra Quirino -OABMG 75879

Analista jurídica – Administrativa

APROVAÇÃO DO PARECER

Aprovo os termos deste parecer e remeto-o para apreciação e utilização das Comissões, consoante art. 109 do Regimento Interno.

Alysson Elias Macedo – OABMG 111.555

Aprovo, os termos deste parecer, porém, adequando-o e complementando-o conforme arrazoado a seguir. Remeto-o para apreciação e utilização das Comissões, consoante art. 109 do Regimento Interno.

Alysson Elias Macedo – OABMG 111.555



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Lei nº 2.435, de 24 de setembro de 2.014.

Dispõe sobre a Contribuição para custeio do serviço de iluminação pública (CIP) e dá outras providências.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Com fundamento no Art. 149-A da Constituição da República Federativa do Brasil, fica instituída a Contribuição de Iluminação Pública (CIP) para custeio dos serviços de iluminação pública do Município de Bom Despacho, a qual incidirá sobre imóveis urbanos, edificados ou não, nos termos desta lei.

Parágrafo único. No caso de loteamento a CIP será devida após a ativação da iluminação pública.

Art. 2º A CIP atenderá aos princípios constitucionais da generalidade, da universalidade e da progressividade.

Art. 3º A CIP compreende, além do custeio do consumo de energia para iluminação pública, as despesas necessárias com elaboração de projetos, instalação, manutenção, operação, posteamento, melhoramento e expansão da rede de iluminação pública, bem como outras atividades direta ou indiretamente relacionadas à iluminação pública, tais como ouvidoria e centrais de atendimento ao cidadão.

Art. 4º Entende-se por iluminação pública a iluminação de ruas, praças, avenidas, túneis, passagens subterrâneas, jardins, vias, estradas, vielas, becos, passarelas, pontes, abrigos de usuários de transportes coletivos, monumentos, prédios públicos, fachadas e obras de arte de valor histórico cultural ou ambiental localizadas em áreas públicas, semáforos, fontes luminosas e outros logradouros de domínio público, bem como de todas e qualquer área de uso comum e livre acesso, cuja responsabilidade pelo pagamento das faturas de consumo de energia ou pelas demais obrigações legais, regulamentares, administrativas e contratuais seja de responsabilidade da Fazenda Municipal.

Art. 5º A CIP é devida pela iluminação pública ofertada pelo Município e colocada à disposição de todos os cidadãos nos locais definidos no artigo anterior.

Art. 6º Contribuinte da CIP é o proprietário, o titular do domínio útil, o possuidor, e o detentor, a qualquer título, de imóvel localizado no Município de Bom Despacho.

§ 1º O espólio é responsável, até a data de abertura da sucessão, pelo pagamento da CIP relativa aos imóveis que pertenciam ao falecido.

§ 2º A massa falida é responsável pelo pagamento da CIP relativa aos imóveis de propriedade do comerciante falido.

§ 3º São solidariamente responsáveis pelo pagamento da CIP, o titular do domínio pleno ou



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

útil, o possuidor, o detentor, o titular do direito do usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários, e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que o imóvel pertença a órgãos de direito público interno ou externo ou a qualquer pessoa isenta ou imune de contribuição.

§ 4º A CIP é anual, está vinculada ao imóvel, incide no dia 1ª de janeiro de cada ano e, na forma da lei civil, se transmite aos adquirentes, salvo se constar de escritura a certidão negativa de débito referente ao tributo.

Art. 7º Atendendo ao princípio da simplicidade e eficiência administrativa, sempre que possível a CIP será calculada com base no consumo mensal de energia elétrica associada ao imóvel e cobrada na própria fatura de consumo de energia elétrica, na forma estabelecida nesta lei.

Parágrafo único. Quando inconveniente ou impossível cobrar a CIP na fatura de energia elétrica, aplicar-se-ão as demais regras de lançamento e cobrança previstas nesta lei.

Art. 8º Nos casos em que esta lei prevê a cobrança da CIP junto com a fatura de consumo de energia elétrica, a empresa geradora, distribuidora ou concessionária do serviço de eletricidade será responsável pelo recolhimento, na qualidade de substituto tributário, devendo prestar contas e transferir o montante ao município no prazo previsto em decreto ou firmado em contrato a ser assinado entre as partes.

§ 1º O contribuinte substituto, responsável pelo recolhimento da CIP, encaminhará mensalmente à administração municipal, por meio eletrônico, as informações que constam das faturas enviadas aos consumidores de todo o território do Município de Bom Despacho.

§ 2º O contribuinte substituto encaminhará ainda à Administração Municipal, a relação dos contribuintes inadimplentes no mês e a relação das unidades consumidoras inativas ou sem consumo registrado.

Art. 9º Quando não houver faturamento pelo consumo de energia elétrica, ou quando este não puder ser avaliado de forma conveniente, o valor da CIP será estabelecido segundo o valor venal do imóvel e as melhorias do local onde se encontra, na forma estabelecida nesta lei.

Art. 10 O promitente vendedor, os incorporadores e os loteadores continuarão solidariamente responsáveis pelo pagamento da CIP enquanto a transmissão do direito sobre o imóvel não for registrado no cadastro imobiliário do município

Art. 11 O lançamento e cobrança da CIP observará as seguintes regras:

I – Mensalmente, para imóveis que tenham fatura de consumo de energia elétrica associada, em cujo caso, o lançamento e a cobrança serão feitos juntamente com a fatura de energia elétrica, na forma definida nesta lei e conveniada com concessionária de energia, a qual responderá como substituta tributária;

II – Anualmente, quando o imóvel não tiver fatura de energia elétrica associada, em cujo caso a CIP será lançada e cobrada juntamente com o lançamento e a cobrança de IPTU ou outro tributo, conforme mais conveniente e menos oneroso para a Administração e para o contribuinte;

III – Com a combinação das formas previstas nos incisos I e II, quando o imóvel mudar ou alternar de uma situação para outra ao longo do ano civil.

Art. 12 O valor da CIP será calculado como segue.

I – Para os imóveis residenciais registrados na concessionária de energia elétrica como



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



unidade de consumo ativo, aplicando-se uma das seguintes fórmulas:

a) $CIP = ((kWh^{0,0034} \times 1000) - (1000 \div (kWh^{0,0034}))) \times TIP$, para imóveis com consumo até 60 kWh por mês.

b) $CIP = ((kWh^{0,44} \times 10) - (1990 \div (kWh^{0,44} \times 10))) \times TIP$, para imóveis com consumo maior do que 60 kWh por mês.

c) As variáveis das fórmulas dos incisos **a** e **b** têm o seguinte significado:

CIP = Valor devido pela unidade consumidora pela Contribuição de Iluminação Pública no mês;

kWh = Consumo da unidade consumidora, em quilowatt-hora, tal qual medido pela concessionária de energia elétrica e lançado na fatura do mês de competência;

TIP = Custo da tarifa de iluminação pública, por quilowatt-hora, autorizado pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e cobrado pela concessionária de energia elétrica à Administração Municipal;

As constantes 0,44 (quarenta e quatro centésimos), 0,0033 (trinta e três décimos de milésimos), 10 (dez) e 1990 (um mil, novecentos e noventa) são valores encontrados empiricamente para ajustar a progressividade da CIP com base no consumo da unidade.

II – Para os imóveis de natureza comercial ou industrial, com consumo de energia elétrica, aplicar-se-ão as fórmulas definidas no inciso I, alíneas **a** e **b**, de acordo com as respectivas faixas de consumo.

III – Para os imóveis de natureza comercial ou industrial, sem consumo de energia elétrica, aplicar-se-ão as fórmulas definidas no inciso VI.

IV – Para imóveis urbanos, edificados ou não, que não tenham medidor de consumo instalado, ou que tendo, este esteja inativo, suspenso, desativado, defeituoso ou cuja leitura não possa ser aferida, a CIP será calculada conforme tabela a seguir:

CIP para imóveis urbanos sem medidor ou medida indisponível			
Valor venal do Imóvel	Categoria A	Categoria B	Categoria C
Até R\$ 100.000,00	R\$ 40,00	R\$ 30,00	R\$ 20,00
R\$ 100.001,00 a R\$ 150.000,00	R\$ 130,00	R\$ 100,00	R\$ 65,00
R\$ 150.001,00 a R\$ 400.000,00	R\$ 170,00	R\$ 130,00	R\$ 85,00
R\$ 400.001,00 a R\$ 800.000,00	R\$ 200,00	R\$ 153,00	R\$ 100,00
R\$ 800.001,00 a R\$ 1.200.000,00	R\$ 220,00	R\$ 168,00	R\$ 110,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	R\$ 250,00	R\$ 190,00	R\$ 125,00

Em que as categorias têm o seguinte significado:

a) Categoria A – Imóveis em logradouro com meio-fio, posteamento e pavimentação;

b) Categoria B – Imóveis em logradouro que tenha ao menos uma das melhorias da Categoria A;

c) Categoria C – Imóveis em logradouro que não tenha nenhuma das melhorias da Categoria A.

V – Aos condomínios rurais ou urbanos, abertos ou fechados, legalizados ou não, aplicam-se as seguintes regras:



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

- Ke CIP 6900*
- a) Para os que tiverem fatura de energia elétrica, a forma prevista no inciso I deste artigo;
 - b) Para os que não tiverem fatura de energia elétrica, a forma prevista no inciso II deste artigo.

Art. 13 Quando, no mesmo ano civil, o imóvel alterar sua situação, com e sem fatura de energia elétrica, a CIP será cobrada de forma proporcional a cada situação.

§ 1º As parcelas devidas pelos meses em que o imóvel permanecer sem fatura de energia elétrica serão corrigidas monetariamente até o dia 31 de dezembro do ano de competência e consideradas lançadas no dia 1º de janeiro do ano seguinte.

§ 2º O índice de correção monetária prevista no § 1º deste artigo será aquela estabelecida no Código Tributário Municipal.

§ 3º A CIP acumulada num ano para cobrança no ano seguinte, na forma estabelecida neste artigo, será cobrada da mesma forma que autorizada para os imóveis sem fatura de energia elétrica.

Art. 14 Os valores da CIP anual que esta lei especifica em reais serão reajustados nas mesmas datas e no mesmo percentual em que forem reajustadas as tarifas de energia elétrica.

Art. 15 Quando a cobrança da CIP na fatura de energia elétrica for impossível, excessivamente onerosa, ou dificultada por qualquer motivo, ela será feita preferencialmente de forma combinada com o IPTU, concedidas as mesmas condições de parcelamento, e observadas as mesmas condições de juros, correção monetária e demais parâmetros de cobrança adotados para o imposto, inclusive quanto ao lançamento na dívida ativa, protesto e execução em caso de inadimplência.

§ 1º Quando impossível, excessivamente onerosa ou dificultada a cobrança da CIP juntamente com a fatura de energia elétrica ou tributos, a cobrança será feita mediante emissão de boleto de cobrança.

§ 2º A não emissão na emissão do boleto de cobrança não isenta o contribuinte da obrigação de recolher o valor e submeter o comprovante a homologação.

§ 3º O contribuinte é responsável pela correção das informações que constam do cadastro de imóveis do Município.

Art. 16 Fica o Município de Bom Despacho, por seu órgão de arrecadação, autorizado a emitir documentos de cobrança e arrecadação por meio eletrônico.

Art. 17 A Administração poderá reavaliar anualmente o valor venal do imóvel com base nas informações de mercado de que disponha, assegurado ao responsável pelo tributo o direito do contraditório.

Mudança

Art. 18 Fica o Poder Executivo autorizado a assinar convênio ou contrato com a **concessionária do serviço de energia elétrica** para que a cobrança da CIP seja feita juntamente com a fatura de consumo de energia elétrica.

Art. 19 O eventual *superávit* verificado entre o montante arrecadado com a CIP e o custo da iluminação pública será destinado a custear os serviços e obras especificados no Art. 3º e seguintes desta lei.

Art. 20 Valendo-se de lançamentos aditivos, subtrativos, substitutivos ou corretivos, a Fazenda Municipal, a qualquer tempo, poderá corrigir lançamentos errados, omissos ou incompletos.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Art. 21 A Fazenda Municipal não cobrará tributos quando os custos da sua cobrança, aí incluídos os cursos operacionais e administrativos, se igualarem ou superarem o valor a ser efetivamente recolhido.

Parágrafo único. Os tributos não cobrados na forma prevista *caput*, respeitados os prazos prescricionais, poderão ser corrigidos monetariamente e acumulados até atingirem valor suficiente que justifique os custos de cobrança.

Art. 22 Aplicam-se à CIP, no que couberem, as normas do Código Tributário Nacional e do Código Tributário do Município, em especial aquelas relativas às infrações, penalidades, multas, juros, correção monetária, parcelamento, cobrança, protesto e execução da dívida ativa.

Art. 23 Para arcar com as despesas de filiação ao Consórcio de Municípios do Alto São Francisco (COMASF), fica autorizado crédito especial no valor de R\$ 5.000,00 a ser aberto por decreto pelo Poder Executivo.

Art. 24 Ficam revogadas a Lei nº 1.913, de 26 de dezembro de 2002, e todas as disposições em contrário.

Art. 25 Esta lei entrará em vigor em 1º de Janeiro de 2015.

Bom Despacho, 24 de setembro de 2014, 103º ano de emancipação do Município.


Fernando José Castro Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Lei nº 2.507, de 29 de setembro de 2015.

Altera dispositivos da Lei nº 2.435, de 24 de setembro de 2015.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, por meio de seus representantes legais aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Ficam revogados os parágrafos 1º e 2º do art. 8º da Lei nº 2.435, de 24 de setembro de 2015.

Art. 2º O caput do art. 8º passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º Nos casos em que esta lei prevê a cobrança da CIP junto com a fatura de consumo de energia elétrica, a empresa geradora, distribuidora ou concessionária do serviço de eletricidade será responsável pelo recolhimento, devendo prestar contas e transferir o montante ao município no prazo previsto em decreto ou firmado em contrato ou convênio a ser assinado entre as partes”.

Art. 3º O inciso I do artigo 11 passa a vigorar com seguinte redação:

“I – Mensalmente, para imóveis que tenham fatura de consumo de energia elétrica associada, em cujo caso, o lançamento e a cobrança serão feitos juntamente com a fatura de energia elétrica, na forma definida nesta lei e conveniada ou contratada com a empresa geradora, distribuidora ou concessionária do serviço de energia elétrica”.

Art. 4º O artigo 9º da Lei nº 2.435, de 24 de setembro de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º Quando não houver faturamento pelo consumo de energia elétrica, ou quando este não estiver disponível, o valor da CIP será estabelecido na forma prevista no §1º do art. 12 desta Lei.”

Art. 5º O artigo 12 da Lei nº 2.435, de 24 de setembro de 2015 passa a vigorar com a



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

seguinte redação:

“Art. 12 Para os imóveis urbanos com faturamento de energia elétrica, a contribuição para custeio da iluminação pública (CIP) será calculada mensalmente sobre o valor da tarifa de iluminação pública vigente, subgrupo B4A, expressa em MWh, de acordo com os percentuais indicados na tabela abaixo, conforme as respectivas faixas de consumo expresso em kWh/mês.

Consumo mensal (kWh/mês)	Percentual (%) Sobre tarifa B4A (valor do mWh)	Consumo mensal (kWh/mês)	Percentual (%) Sobre tarifa B4A (valor do mWh)	Consumo mensal (kWh/mês)	Percentual (%) Sobre tarifa B4A (valor do mWh)
0 a 30	2,20%	191 a 200	8,35%	601 a 700	17,00%
31 a 40	2,50%	201 a 210	8,62%	701 a 800	18,00%
41 a 50	2,66%	211 a 220	8,87%	801 a 1000	20,00%
51 a 60	3,00%	221 a 230	9,12%	1001 a 1500	22,00%
61 a 70	3,42%	231 a 240	9,36%	1501 a 2000	24,00%
71 a 80	3,90%	241 a 250	9,59%	2001 a 3000	26,00%
81 a 90	4,38%	251 a 260	9,82%	3001 a 4000	28,00%
91 a 100	4,86%	261 a 280	10,26%	4001 a 5000	30,00%
101 a 110	5,34%	281 a 300	10,68%	5001 a 10000	32,00%
111 a 120	5,79%	301 a 320	11,08%	10001 a 15000	34,00%
121 a 130	6,17%	321 a 340	11,46%	15001 a 20000	36,00%
131 a 140	6,53%	341 a 360	11,83%	20001 a 25000	38,00%
141 a 150	6,87%	361 a 380	12,19%	25001 a 30000	40,00%
151 a 160	7,19%	381 a 400	12,53%	30001 a 40000	60,00%
161 a 170	7,50%	401 a 450	13,60%	40001 a 50000	80,00%
171 a 180	7,79%	451 a 500	15,00%	Acima de 50001	100,00%
181 a 190	8,08%	501 a 600	16,00%		

§1º Para os imóveis urbanos, edificados ou não, que não tenham faturamento de energia elétrica a CIP será calculada conforme tabela a seguir:

CIP para imóveis urbanos sem medidor ou com medida indisponível	
Valor venal do Imóvel	Valor da CIP
Até R\$ 20.000,00	R\$ 50,00
R\$ 20.000,01 a R\$ 40.000,00	R\$ 80,00
R\$ 40.000,01 a R\$ 80.000,00	R\$ 105,00
R\$ 80.000,01 a R\$ 150.000,00	R\$ 150,00
R\$ 150.000,01 a R\$ 400.000,00	R\$ 196,00
R\$ 400.000,01 a R\$ 800.000,00	R\$ 230,00
R\$ 800.000,01 a R\$ 1.200.000,00	R\$ 255,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	R\$ 290,00

“§2º Os imóveis de condomínios horizontais urbanos com faturamento de energia elétrica pagarão a CIP conforme previsto no caput e os demais, conforme previsto no §1º”.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Art. 6º O artigo 18 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 Fica o Poder Executivo autorizado a assinar convênio ou contrato com a empresa geradora, distribuidora ou concessionária do serviço de eletricidade para que a cobrança da CIP seja feita juntamente com a fatura de consumo de energia elétrica”.

Art. 7º Esta lei entrará em vigor em 1º de Janeiro de 2016, revogadas as disposições em contrário.

Bom Despacho, 29 de setembro de 2015, 104º ano de emancipação do Município.


Fernando José Castro Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Lei 2.610, de 26 de outubro de 2.017.

Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins de chaceamento ou condomínios horizontais nas Zonas Urbanas Específicas no Município de Bom Despacho-MG.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais, aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DE SOLO EM ÁREAS CONSIDERADAS RURAIS
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo fora das áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Bom Despacho-MG, qualificadas como áreas rurais, denominados chaceamentos ou condomínios horizontais, será autorizado na forma desta lei.

Art. 2º As áreas regularizadas na forma desta lei serão chamadas Zonas Urbanas Específicas (ZUEs).

Parágrafo único. A ZUE destina-se ao parcelamento de solo rural com finalidade urbana, para aproveitamento recreativo e ambientação do cidadão ao meio rural e silvícola, sendo vedada a sua criação em áreas típicas de zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 3º O disposto nesta lei aplica-se aos chaceamentos e condomínios horizontais já consolidados, no que couber, devendo o Poder Executivo proceder nestes casos conforme determinar, também, a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 4º As ZUEs serão constituídas por chaceamento ou condomínio horizontal regularizado e se constituirão conforme as regras definidas nas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e, subsidiariamente, o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, notadamente em seu artigo 3º, e nas Leis Federais nº 4.504/64, 10.257/01, 12.651/12 e 13.465/2017.

§ 1º Poderão requerer a regularização:

- I – O Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II – Os seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- III – Os proprietários, loteadores ou incorporadores.

§ 2º Cada imóvel constituirá unidade autônoma de propriedade do adquirente, com área mínima de 3.000 metros quadrados e máxima inferior a 30.000 metros quadrados, exceto no caso de comércio local, quando as áreas poderão medir até 125 metros quadrados.

§ 3º As vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum pertencerão aos chaceiros ou condôminos, nos termos previstos nesta Lei e na respectiva Convenção de cada ZUE regularizada.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

§ 4º A manutenção das áreas reservadas para uso privativo dos moradores das ZUEs regularizada caberá ao condomínio formalizado ou, coletivamente, aos proprietários das unidades autônomas.

§ 5º As ZUEs poderão ter área reservada para serviços e comércio local, assim entendidos como aqueles de interesse dos proprietários e moradores, nos termos da Convenção de Condomínio, observadas as regras de instalação e funcionamento aplicáveis ao comércio e à prestação de serviços.

§ 6º (VETADO).

Art. 5º Todos os ônus decorrentes da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental das ZUEs serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento e de execução das obras de infraestrutura das ZUEs será a exigida nesta lei, sem prejuízo daquelas já existentes para a apresentação de projetos de parcelamento de solo urbano, quando compatíveis.

Art. 7º A construção da via de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até as ZUEs correrão por conta do empreendedor e deverão seguir as regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros, de acordo com as necessidades.

Parágrafo único. A via de acesso terá 7 (sete) metros de leito carroçável e 2,5 (dois vírgula cinco) metros de acostamento de cada lado.

Art. 8º Após aprovação do projeto apresentado, o Poder Executivo decretará a área do chaceamento ou condomínio horizontal como Zona Urbana Específica (ZUE).

§ 1º O pedido de aprovação do projeto será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis.

§ 2º Às expensas do interessado, o projeto será submetido aos órgãos ambientais que devam opinar sobre o assunto.

§ 3º Não serão permitidos empreendimentos:

I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido liberados pela fiscalização ambiental;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos;

V – em áreas de reservas legais registradas, exceto se previamente canceladas;

VI – em áreas de preservação permanente; e

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 4º As áreas impróprias como aquelas enumeradas nos incisos do parágrafo anterior poderão se constituir em áreas não edificáveis das ZUEs, para usufruto dos condôminos, respeitadas suas características e vedada sua indicação como área institucional.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



§ 5º Nas áreas declaradas, anteriormente, impróprias para construção e que já tenham sido submetidas a correções próprias para ocupação, deverá o empreendedor apresentar prévia autorização dos órgãos que as tenham declarado inadequadas para o parcelamento.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
PARA CONDOMÍNIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS DE RECREIO

Art. 9º As ZUEs deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – constituição, formação e manutenção de área verde de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da que for parcelável, podendo ser computada Área de Preservação Permanente – APP ou de Reserva Legal, devidamente registrada;

II – destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;

III – cada unidade autônoma terá área mínima de 3.000 metros quadrados e máxima inferior a 30.000 metros quadrados, com, no mínimo, 20 (vinte) metros de frente, não incluídas as áreas comuns, exceto aquelas porventura reservadas ao comércio ou serviço locais, os quais poderão ter áreas com tamanhos diferentes, desde que adequadas ao seu uso, a critério do condomínio;

IV – reserva de faixa mínima de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio que façam divisa com rodovias, ruas, estradas, ferrovias, linhas de transmissão de energia, dutos e suas áreas de domínio ou servidão, exceto no caso de estradas vicinais, as quais se aplicam as regras do inciso seguinte;

V – reserva de faixa mínima de 5,00m (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesesseis metros) do seu eixo, salvo se a legislação federal ou estadual dispuser de forma diversa;

VI – articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, harmonizadas com a topografia local, admitindo-se, a critério dos órgãos municipais, a interligação por um só ponto de acesso;

VII – vias internas de circulação fechadas, sinalizadas, calçadas ou compactadas, drenagem pluvial, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário, vedado o asfaltamento;

VIII – vias de acesso aos chacreamentos e condomínios sinalizadas, calçadas, compactadas ou encascalhadas, com faixa de domínio conforme definido nesta lei;

IX – demarcação dos logradouros com meio fio e das quadras e unidades autônomas, com instalação de marcos em concreto e placas de identificação das vias;

X – quando necessário, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;

XI – obras de escoamento de águas pluviais, compreendendo, quando necessário, as galerias e bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XII – implantação de rede distribuidora de água potável, sob a propriedade e administração



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

do condomínio, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, admitido o abastecimento individual por cisternas, poços ou equivalentes, desde que atendida a legislação de regência;

XIII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico, na forma de fossa séptica ou outra alternativa, desde que garantida a sanidade ambiental e previamente aprovada pelas autoridades municipais, respeitada a legislação de regência;

XIV – implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com manutenção e custeio de responsabilidade exclusiva dos chacareiros ou condôminos;

XV – implantação do serviço de limpeza e manutenção das vias internas e vias de acesso, às expensas dos chacareiros ou condôminos;

XVI – tratamento dos resíduos sólidos gerados, podendo fazê-lo internamente, mediante sistemas aprovados pelos órgãos ambientais, contratação de terceiros, ou, ainda, mediante entrega nos locais, dias e horários determinados pelo Poder Público Municipal, respeitadas as exigências de coleta seletiva e a obrigação de contribuir para o custeio da triagem e destinação dos resíduos, sob a forma de taxa de limpeza pública.

XVII – retirada e depósito do lixo doméstico nos locais regulamentados pelo poder público municipal, de exclusiva responsabilidade dos chacareiros e condôminos.

§ 1º O chacreamento ou condomínio horizontal constituídos nas ZUEs terão a obrigação de manter, por si e seus chacareiros e condôminos, os requisitos permanentes previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Ficam o empreendedor, e, na sua falta, os chacareiros e condôminos, obrigados à aprovação e registro da convenção de condomínio, sem prejuízo do que prescreve o art. 24 desta Lei.

§ 3º Até que seja realizada a convenção do condomínio, o empreendedor fica incumbido de cumprir todos os requisitos dispostos nesta lei.

§ 4º Os chacreamentos e condomínios horizontais instalados em ZUEs têm fim recreativo, admitindo-se o desenvolvimento de atividades agropecuárias de natureza familiar bem como pequenas indústrias caseiras, desde que respeitadas as normas gerais aplicáveis e seja permitido pela Convenção do Condomínio.

§ 5º No caso do inciso VII, havendo estrada vicinal já consolidada no interior da ZUE, esta não poderá ser fechada, salvo se o empreendedor, ou o condomínio, apresentar alternativa melhor e autorizada pelo Município.

Art. 10 Da área total do empreendimento serão destinados no mínimo 5% (cinco por cento) para área institucional, não computadas em eventuais APP – Área de Preservação Permanente ou de Reserva Legal, arruamentos e outras reservas que porventura sejam exigidas para a aprovação do projeto.

Parágrafo único. A área institucional será sempre contígua e de localização em local do imóvel com qualidade intermediária, nem pior nem melhor do que a média, observadas as características de todo o perímetro da gleba regularizada.

Art. 11 As vias de circulação possuirão largura mínima de 11 (onze) metros para ruas e de 13 (treze) metros para avenida, com pista de rolamento mínima de 7 (sete) metros cada uma para rua e de 9 (nove) metros para avenida.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Parágrafo único. Os passeios e calçadas, se houver, deverão possuir largura mínima de 2 (dois) metros, devendo, pelo menos, metade da área estar permeabilizada.

Art. 12 Para aprovação do empreendimento, exigir-se-á laudo ambiental, Plano de Controle Ambiental – PCA, Relatório de Controle Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 13 As edificações em cada unidade autônoma deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), incluindo construção principal e demais benfeitorias;

II – edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros), acima do nível da via pública;

III – obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a unidade autônoma divisar com outra unidade autônoma.

IV – é permitida a construção de muros de arrimo, limitada sua altura ao estritamente necessário à sua finalidade;

V – garantia de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, reservando-se, no mínimo, 30% (trinta por cento) de cobertura vegetal;

VI – os prédios inferiores deverão receber as águas pluviais dos prédios superiores;

VII – implantação do sistema de tratamento de esgoto nos termos do art. 9º, inciso XIII, desta Lei;

VIII – o fechamento entre unidades autônomas será definido na convenção do condomínio;

IX – o fechamento das ZUEs com as propriedades adjacentes será realizado, no mínimo, com cerca de arame farpado ou liso de 5 fios, admitido sistema mais eficaz, tais como muros e cercas vivas.

Art. 14 Na regularização de condomínios ou chacreamentos já consolidados, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas no Capítulo II desta Lei, quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, sem prejuízo do que prescreve o art. 29 desta Lei e seu regulamento, e a legislação estadual e federal de regência.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA CHACREAMENTO

Art. 15 Os projetos e requisitos previstos nesta lei serão regulamentados pelo Município.

Parágrafo único. Os projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo deverão respeitar as diretrizes de parcelamento estabelecidas no regulamento de que trata o caput deste artigo.

Art. 16 O requerimento para autorização do projeto de chacreamento conterà os seguintes



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

documentos, entre outros exigíveis, assinados pelo proprietário e, quando for o caso, pelo profissional responsável com registro no órgão de classe competente:

I – certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais;

II – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do chaceamento bem como a proximidade da área de expansão urbana, quando definida;

III – vias de acesso;

IV – divisas da gleba a ser chaceada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte verdadeiro e magnético e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

V – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;

VI – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e área verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba, bem como as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais, estabelecidos nas Leis e Decretos Municipais, Estaduais e Federais, bem como demais regulamentos e atos normativos.

VII – projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

VIII – dimensões das unidades autônomas e quadras;

IX – tipo de pavimentação;

X – projeto de drenagem de águas pluviais;

XI – interceptores e coletores de esgoto, quando for o caso, ou informação específica de que cada proprietário será responsável pelo tratamento do esgoto, em qualquer caso indicando a localização, dimensões e técnicas usadas na estação de tratamento de esgoto;

XII – faixas de domínio público de proteção de estradas, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

XIII – certidão atualizada do imóvel, expedida em até 30 dias, contados do protocolo do requerimento;

XIV – certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

XV – memorial descritivo;

XVI – planta impressa do projeto, em 3 (três) vias, assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo PDF (memorial e cronogramas) e DWG (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;

XVII – cópia da ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

XVIII – cronograma de execução das obras;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



XIX – subdivisão das quadras em unidades autônomas, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

XX – sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

XXI – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XXII – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

XXIII – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XXIV – indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

XXV – detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XXVI – projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas;

XXVII – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município e do CODEMA, contendo:

a) descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

b) descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção, sempre em tamanho não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, sem prejuízo de aproveitamento de APP e Reserva Legal prevista no art. 9º, inciso I;

c) cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;

XXVIII – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

XXIX – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

XXX – minuta da convenção de condomínio, ou Associação de Moradores;

XXXI – outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal;

XXXII – termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada;

XXXIII – compromisso de transferência ao Município da área institucional aprovada, logradouros, reservas legais e APPs e unidades autônomas institucionais;

Art. 17 Instruído o processo, o Município o submeterá à apreciação do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar, findo o qual, se não requerida a prorrogação, o Município prosseguirá com o processo de análise e autorização com ou sem o parecer do órgão.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL E
CHACREAMENTO NAS ZONAS URBANAS ESPECÍFICAS

Art. 18 Apresentado ou não o parecer do CODEMA, o Município apreciará o processo 30 (trinta) dias, conforme exigências especificadas no capítulo anterior.

Parágrafo único. Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo razoável para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

Art. 19 Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, inclusive ao pagamento das taxas e emolumentos.

§ 1º Em caso de reapresentação, sendo razoável, as autoridades municipais poderão aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade do projeto.

CAPÍTULO V
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E
DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I
DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 20 O projeto será aprovado com a publicação de decreto do Chefe do Executivo, criando a ZUE – Zona de Urbanização Específica, com a finalidade de implantação de chacreamento e de condomínio horizontal.

§ 1º Publicado o decreto, a conversão será irreversível, exceto por interesse público ou força maior.

§ 2º A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

SEÇÃO II
DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 21 Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor terá o prazo de 6 (seis) meses para obter a anuência do INCRA ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Renovando o pagamento das taxas devidas, o empreendedor poderá requerer o desarquivamento do processo.



CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 22 Aprovado o projeto e registrado em cartório, o empreendedor poderá iniciar a venda das unidades autônomas, antes da construção da infraestrutura, desde que observe cumulativamente as seguintes regras:

I – metade das unidades autônomas deverá ser caucionada em favor do Município, até que o empreendedor complete toda a infraestrutura;

II – no compromisso de compra e venda, ou em documento equivalente, constará cláusula expressa no sentido de que a responsabilidade pela conclusão da infraestrutura é exclusiva do empreendedor;

III – ao compromisso de compra e venda, ou documento equivalente, o empreendedor anexará cópia do decreto de autorização para implantação do empreendimento;

IV – do compromisso de compra e venda constará, ainda, que o adquirente ficará responsável pela manutenção do condomínio em proporção à área de sua unidade autônoma ou outra forma de divisão prevista na convenção do condomínio.

§1º O caucionamento será dispensável caso o empreendedor só inicie as vendas após conclusão da infraestrutura.

§2º O número de unidades autônomas caucionadas poderá ser reduzido de forma proporcional à infraestrutura aprontada e entregue para uso dos condôminos.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 23 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I – instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;

II – inserir cláusula na escritura em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de sua unidade autônoma, para a manutenção das despesas do condomínio;

III – fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no ato da compra, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

IV – constar na escritura ou no contrato de venda de forma especificada todas as servidões aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel ou unidade autônoma;

V – constar no compromisso de compra e venda e escritura de transmissão de propriedade que a manutenção da infraestrutura do condomínio, incluindo fornecimento de água, energia elétrica, tratamento de esgoto, varrição, capina e coleta de lixo, drenagem, arruamentos, cercamentos, proteção e conservação da área verde, de preservação permanente e de reserva



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

legal serão de responsabilidade do condomínio;

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser aprovada em até 60 (sessenta) dias após vendido 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas da ZUE.

§ 2º A convenção de condomínio será aprovada em reunião convocada pelo empreendedor ou por qualquer condômino, por quórum que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º (VETADO).

§ 4º A instituição do condomínio é requisito necessário para a obtenção de habite-se de cada unidade autônoma, bem como para o empreendedor prosseguir com a alienação das ainda não vendidas.

Art. 24 Da convenção de condomínio constará obrigatoriamente:

- I – o quórum para as deliberações;
- II – a nomeação e destituição de síndico;
- III – conselho fiscal e diretoria;
- IV – a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns;
- V – as regras e limites para utilização das áreas de uso comum;
- VI – as regras e limites para construção;
- VII – dos limites e formas de utilização das unidades autônomas;
- VIII – responsabilidade tributária isolada de cada titular das unidades autônomas;
- IX – as regras sobre uso e manutenção de equipamentos e prestação de serviço de uso comum, além de normas sanitárias e ambientais coletivas e de cada unidade.

Art. 25 Após a venda de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, o empreendedor terá 60 (sessenta) dias para convocar reunião para eleição do síndico entre os adquirentes ou contratação de terceiros, se assim autorizado pela convenção de condomínio.

§ 1º Enquanto não for eleito, empossado ou contratado o síndico, na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio, podendo valer-se de preposto por ele nomeado, na forma da Lei.

§ 2º A não indicação de preposto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades de síndico.

CAPÍTULO VII
DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES
A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO EM ZONA URBANA
ESPECÍFICA

Art. 26 A não conclusão da infraestrutura da ZUE no prazo fixado no decreto de autorização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, ou fração, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

§ 1º Sem prejuízo da aplicação da multa, após um ano de atraso, o Município poderá levar a leilão tantas unidades autônomas caucionadas quantas forem necessárias para custear a



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



realização da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 2º Alienadas as unidades autônomas, o município executará a infraestrutura de forma direta ou indireta.

§ 3º Mediante acordo entre o Município e o condomínio, se regular, ou com os condôminos, se irregular, as unidades autônomas referidas no parágrafo anterior poderão ser transferidas ao condomínio ou aos condôminos, conforme o caso, para a conclusão da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 4º Frustrado o leilão de que trata o §1º deste artigo, total ou parcialmente, poderá o Município optar pela incorporação das unidades autônomas para sua propriedade, arcando com a obra às suas expensas.

§ 5º O valor da multa prevista no caput deste artigo será atualizado e cobrado nos termos do Código Tributário Municipal.

§6º A aplicação da multa prevista no caput deste artigo está condicionada à prévia notificação do proprietário do parcelamento, que poderá apresentar, em oportunidade única, cronograma atualizado da conclusão da infraestrutura em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias.

§7º Enquanto não concluída a infraestrutura da ZUE, ficará o empreendedor impedido de pleitear novo parcelamento de solo para fins de chacreamento ou condomínio horizontal.

§8º O disposto no parágrafo anterior aplica-se ainda que o imóvel objeto do empreendimento esteja registrado em nome de terceiro..

Art. 27 A aplicação da multa prevista no artigo anterior não afasta eventuais sanções previstas na legislação de regência.

CAPÍTULO VIII **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 28 Mediante requerimento dos interessados, ou de ofício, nos termos desta Lei e da Lei Federal nº 13.465/2017, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como ZUEs as áreas que compreendem os parcelamentos do solo em áreas já consolidadas.

§1º Na regularização dos chacreamentos ou condomínios já consolidados, mediante requerimento do interessado, ou de ofício, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas, quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, mediante as compensações devidas.

§2º É vedado ao Poder Executivo reduzir as exigências previstas nos incisos X a XVI do art. 9º desta Lei.

§3º (VETADO).

§4º Para fins de instituição da área verde de que trata o art. 9º, I, desta Lei, deverá ser considerada, prioritariamente, pela Municipalidade, a seguinte ordem:

I – as áreas contíguas ao chacreamento ou ao condomínio horizontal, de propriedade do empreendedor, ou de terceiro representado por este;

II – as unidades autônomas que fizerem parte da área consolidada, prioritariamente contíguas, ainda não comercializadas pelo empreendedor;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

III – outras áreas reconhecidas como unidades de conservação ambiental no âmbito do Município, indicadas pelos órgãos ambientais locais, mediante a execução de ações, às expensas do empreendedor, visando a implementação e manutenção das referidas áreas; ()

§5º A instituição da área verde prevista no art. 9º, em hipótese alguma, prejudicará a outorga de direito de uso dos recursos hídricos do chaceamento ou condomínio horizontal;

§6º Aplicar-se-á o disposto no art. 12, §1º, da Lei Federal 12.651/2012 quanto à instituição da área verde de que trata o art. 9º, I, desta Lei.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 O parcelamento do solo para chaceamento aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, vedada a alteração de sua destinação ou a subdivisão de suas unidades autônomas.

Art. 30 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de unidades autônomas responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 31 Caberá ao Município resolver as questões técnicas quando omissa a legislação e os regulamentos vigentes.

Art. 32 Considera-se consolidado todos os parcelamentos realizados no município antes da entrada em vigência desta Lei, desde que atendida uma das seguintes exigências:

I. comprovada a anterior comercialização de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas;

II. comprovada a anterior edificação de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) das unidades autônomas.

Art. 33 Toda e qualquer unidade autônoma construída na ZUE deverá atender as disposições do Código de Obras do Município, no que couber.

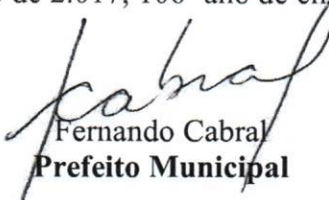
Art. 34 O imposto predial e territorial urbano – IPTU – incidirá sobre as unidades autônomas das ZUEs à razão de 10% das alíquotas previstas na Lei Complementar nº 1.950 de 2003, Código Tributário Municipal, não se aplicando a progressividade de que trata o art. 145 do mesmo diploma.

Art. 35. O Poder Executivo, através de Decreto, regulamentará as compensações previstas no art. 29 desta Lei, no que couber.

Art. 36 Ficam revogadas as disposições contrárias.

Art. 37 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Bom Despacho, 26 de outubro de 2.017, 106º ano de emancipação do Município.


Fernando Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Lei 2.677, de 31 de maio de 2019.

Regulamenta Condomínio Horizontal Urbano de Lotes no perímetro urbano e dá outras providências.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais, aprovou e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar projeto de Condomínio Horizontal Urbano de lotes, no perímetro urbano do Município de Bom Despacho, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, com suas alterações, Código Civil e na Lei Municipal nº 736/77.

Parágrafo único. Para a aprovação pelos órgãos públicos competentes, os projetos deverão respeitar os índices urbanísticos e critérios previstos na Legislação do Município e nesta Lei, no Plano Diretor e no Código de Obras.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei considera-se Condomínio Horizontal Urbano de lotes a divisão de gleba em frações ideais correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fim majoritariamente residencial, em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, incluindo áreas de lazer e atividades sociais, praças privadas e as vias privadas de circulação interna e acesso às vias públicas.

Parágrafo único. Considera-se fração ideal o índice que corresponde à participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do Condomínio Horizontal Urbano, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual, decorrente da implantação de Condomínio Horizontal Urbano de lotes.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS BÁSICOS

Art. 3º Na implantação do Condomínio Horizontal Urbano observar-se-ão os princípios do desenvolvimento sustentável da cidade e das propriedades urbanas, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a uma cidade sustentável, entendido como o direito à propriedade urbana, com fomento ao desenvolvimento econômico e assegurado o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, à segurança pública, à proteção do meio ambiente, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social e ao desenvolvimento sustentável;

III – atendimento à necessidade da demanda da sociedade permitindo novo tipo de parcelamento do solo urbano, que também é de interesse público e deve ser planejado e regulado;

IV – planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e da população;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar problemas sociais;

VII – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, de padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 4º O projeto de Condomínio Horizontal Urbano observará os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento.

Art. 5º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento em partes distintas do mesmo imóvel original, desde que atendidos os requisitos desta lei e das demais leis que regulamentam cada tipo de parcelamento.

Art. 6º Os projetos de Condomínio Horizontal Urbano de lotes deverão especificar as obras e ações necessárias e adequadas para garantir a acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observadas as normas técnicas vigentes.

Art. 7º O projeto de Condomínios Horizontais Urbanos previsto nesta lei será somente admitido na zona urbana, na zona de expansão urbana e nas zonas urbanas especiais criadas por lei.

Art. 8º A aprovação municipal para conversão do uso rural para uso urbano, de propriedade rural situada na zona de expansão urbana e nas zonas urbanas especiais somente será concedida após a descaracterização do seu uso junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 9º Os projetos do Condomínios Horizontais Urbanos compreendem:

I – projeto urbanístico;

II – projeto de drenagem pluvial;

III – projeto de pavimentação;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



IV – projeto de sistema de água;

V – projeto de sistema de esgotamento sanitário;

VI – projeto de iluminação das vias internas.

Art. 10 Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal Urbano são equivalentes aos descritos para o projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades previstas nesta lei.

Art. 11 A área máxima para a implantação de empreendimentos dos Condomínios Horizontais de Lotes é de 400.000m² (quatrocentos mil metros quadrados) e área mínima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 12 As unidades autônomas terão no mínimo 12 (doze) metros de frente por 20 (vinte) metros de profundidade.

Art. 13 Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal Urbano, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I – que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, e demais normas que regulamentam a matéria, sendo cada lote considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo poderão existir também áreas e edificações de uso comum;

II – no ato da solicitação do pedido de diretrizes para o parcelamento do solo, deverá ser especificada a intenção de ser adotada a forma de Condomínio Horizontal Urbano;

III – os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, observada a legislação vigente.

Art. 14 O projeto do Condomínio Horizontal Urbano de Lotes será avaliado quanto às normas técnicas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Art. 15 O empreendimento concluso e aprovado pelo Município será registrado no Cartório de Registro de Imóveis e constituído o Condomínio, com o registro de sua convenção no órgão próprio.

Parágrafo único. No Condomínio Horizontal Urbano, compete aos condôminos individual e coletivamente:

I – a instalação, limpeza, manutenção e conservação das vias internas e áreas comuns, incluindo drenagem, trafegabilidade, sinalização, **iluminação**, meio fio, rede de energia elétrica, rede de água, rede de drenagem pluvial e esgoto, incluindo o seu tratamento e destinação.

II – a separação do lixo conforme indicação da Administração Municipal, sua coleta e seu transporte até a área atendida pelo serviço público de recolhimento do lixo conforme indicado pelo Município.

Art. 16 O perímetro da área do Condomínio Horizontal Urbano de lotes deverá ser murado ou de outra forma cercado, o caracterizará visualmente e funcionalmente a separação da área de uso privado dos condôminos e as áreas de uso comum do povo ou de outros proprietários.

Parágrafo único. As vias de interligação entre a área privada do condomínio e as vias públicas e áreas de uso comum do povo deverão ter os recuos adequados para manobras seguras



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

de entrada e saída de veículos e pessoas, garantindo-se, no mínimo, acesso simultâneo para dois veículos em sentidos opostos.

Art. 17 A via principal de entrada e saída do Condomínio Horizontal Urbano poderá ser dotada de portaria para monitoramento da entrada e saída de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, podendo o acesso ser regulado pelas regras internas do condomínio.

Art. 18 Até o registro do condomínio em cartório, o incorporador ou responsável pela implantação do Condomínio será o único responsável pela execução das obras previstas nos projetos descritos no artigo 10 desta Lei.

Parágrafo único. Após o registro do condomínio em cartório, perante o Poder Público os condôminos passam a responder por todas as obras necessárias ou voluptuárias, assegurado o direito de livre negociação de responsabilidades entre condomínio e incorporador.

Art. 19 No caso de existirem áreas de preservação permanente, poderá ser utilizado até 40% (quarenta por cento) desta, como área de recreação, desde que não haja nenhum tipo de degradação ambiental e não impeça a sua regeneração ou o desenvolvimento das espécies florestais e animais existentes, vedada qualquer construção.

Art. 20 As áreas de preservação permanente e de reserva legal não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravadas, sem acesso.

Art. 21 Aplicam-se aos Condomínios Horizontais Urbanos as restrições de edificação relativas às Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas e delimitadas pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), da seguinte forma:

I – ao longo da margem dos corpos d'água, em faixa que varia de 30 a 500 metros;

II – nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior aclive.

Art. 22 O somatório das áreas destinadas ao arruamento e institucional deverá totalizar, no mínimo, 25% da área total do empreendimento.

Art. 23 O Município poderá aceitar áreas institucionais em localidade diferente da gleba de instalação do condomínio, desde que respeitados:

I – o interesse soberano do Município;

II – a área da nova gleba não seja inferior à área que teria no condomínio fechado;

III – o valor de mercado da nova área institucional seja igual ou superior ao valor da área institucional que deveria ser destinada ao Poder Público caso não houvesse a permuta.

Art. 24 As vias internas dos Condomínios Horizontais Urbanos de lotes terão gabarito mínimo de largura 12,00 (doze) metros, sendo 8,40 (oito virgula quarenta) metros de pista e 1,80 (um virgula oitenta) metros para cada passeio lateral.

Art. 25 Em vias internas sem saída é necessário construir bolsão de retorno.

Art. 26 Entre dois ou mais Condomínios Horizontais Urbanos de lotes vizinhos será exigida a abertura de pelo menos uma via de circulação externa, de domínio público, para atender o sistema viário municipal, em conformidade com a Legislação Municipal.

Art. 27 Exigir-se-á apresentação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento de solo para fins urbanos, quando a área for maior ou igual a



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Art. 28 Exigir-se-á no licenciamento, sempre que necessário, da reserva de faixa não edificável vinculada a rodovias, dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, bem como a aprovação dos respectivos órgãos reguladores.

CAPÍTULO IV
DAS VEDAÇÕES

Art. 29 Não se admite projeto de Condomínios Horizontais Urbanos:

- I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;
- II – com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);
- III – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja prévia e comprovadamente saneada;
- IV – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- V – em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VI – em áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;
- VII – de preservação ecológica e nas Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- VIII – onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua devida correção;
- IX – próxima ou contígua a reservatórios d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água e demais recursos hídricos, exceto se demonstrado aumento da proteção com vantagem para os interesses públicos;
- X – necessária ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico, e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento oficial da União, do Estado e do Município;
- XI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- XII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- XIII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio histórico e cultural.

Parágrafo único. O parcelamento em área com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido desde que, respeitadas as normas ambientais, o empreendedor implementar solução técnica para a instalação das edificações e que garanta a segurança contra situações de risco estabelecidas pelo Município e legislações federais e estaduais.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 As taxas de aprovação do projeto de Condomínios Horizontais Urbanos são as constantes do Código Tributário Municipal aplicadas à aprovação de loteamento.

Art. 31 As unidades autônomas, bem como as áreas comuns, sujeitam-se à incidência da Legislação Tributária do Município.

Art. 32 As unidades autônomas dos condomínios horizontais, sujeitam-se à incidência da Legislação Tributária do Município.

Parágrafo único. O imposto predial e territorial urbano – IPTU – incidirá sobre as unidades autônomas à razão de 50% (cinquenta por cento) das alíquotas previstas na Lei Complementar nº 1.950 de 2003, Código Tributário Municipal e nas suas normas complementares.

Art. 33 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir, como condomínio horizontal urbano de lotes, os chacreamentos e loteamentos urbanos já consolidados.

§1º O requerimento para conversão em condomínio horizontal urbano somente será analisado pelo Poder Executivo após a sua devida aprovação, em assembleia geral, por maioria absoluta dos condôminos.

§2º Na aprovação dos chacreamentos ou condomínios já consolidados, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas nesta lei, quando se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, mediante as compensações devidas.

§3º Na regularização de que trata o parágrafo anterior, é vedado ao Poder Executivo reduzir a exigência prevista no art. 16 desta Lei.

Art. 34 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Bom Despacho, 31 de maio de 2.019, 107º ano de emancipação do Município.


Fernando Cabral
Prefeito Municipal