



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**  
**GABINETE DO PREFEITO**



LEI N. 1654

DE 05 DE Janeiro

DE 2011

**“DISPÕE SOBRE A EDIFICAÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE  
OURO PRETO DO OESTE, E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

O Prefeito do Município de Ouro Preto do Oeste, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** A implantação de condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais é regulada pela presente Lei, observadas, concomitantemente, as disposições da legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes.

**Art. 2º.** Os Condomínios de que trata a presente lei dispõem-se de Áreas Comuns e Privativas.

**§ 1º.** As Áreas Comuns e Privativas referidas no “Caput” deste artigo integram as Frações Ideais em que se subdividem os Condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

**§ 2º.** As áreas edificáveis nas áreas comuns e privativas deverão ser apresentadas no projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através da determinação em planta das Projeções das referidas áreas.

**Art. 3º.** Para efeito da presente Lei fica definido que o Condomínio Horizontal ou Conjunto Residencial Horizontal é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, germinadas, em fila ou superpostas, em condomínio, sendo permitido onde a Lei admitir o uso residencial.

**Art. 4º.** Denomina-se Equipamento Comum de um Condomínio – redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

**Art. 5º.** Os condomínios horizontais com área superior a 30.000m (Trinta mil metros quadrados) deverão cumprir as exigências urbanísticas da legislação federal e municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

**§ 1º.** Deverá ceder o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da Área total, a qual será destinada a equipamentos comunitários, devendo situar-se fora ou em outro lugar do perímetro fechado do condomínio a que se refere.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**  
**GABINETE DO PREFEITO**



**§ 2º.** As áreas a que se refere o §1º situadas fora do perímetro fechado do condomínio, exigidas pela legislação de parcelamento, serão transferidas ao patrimônio do poder público municipal, no prazo Máximo de 180 (cento e oitenta) dias, da data da aprovação do projeto pela prefeitura.

**Art. 6º.** As vias internas dos condomínios são consideradas vias locais aplicando-se o Padrão Geométrico Mínimo (PGM) de caixa viária de 8 m (oito metros), mais 2m (dois metros) de cada lado destinado a passeio.

**Art. 7º.** Os condomínios de que trata esta Lei não poderão interromper vias das classes Estrutural, Principal e Coletora, existentes ou projetadas, conforme definidas em legislação própria.

**Art. 8º.** Os condomínios terão seus Coeficientes de Ocupação, Permeabilidade, Limites de Adensamento e demais parâmetros urbanísticos definidos de acordo como estabelecidos na Lei de Desenvolvimento Urbano do Município e regulamentação, para as zonas urbanas em que estiverem inseridos.

**Parágrafo único.** A Projeção das áreas privativas das frações ideais serão definidas, quando da aprovação do condomínio, de acordo com o Coeficiente de Ocupação do condomínio como um todo, rateado pelo número de unidades.

**Art. 9º.** Em condomínios com mais de 100 (cem) Unidades Habitacionais poderá ser prevista área comercial/de serviços para atendimento local, compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiverem inseridas.

**Art. 10.** A coleta, tratamento e disposição de esgotos, e disposição de lixo nos condomínios tratados nessa lei obedecem à legislação municipal pertinente.

**§ 1º.** A Segurança, coleta de lixo e limpeza interna, assim como o tratamento de esgotos sanitários são de responsabilidade do Condomínio;

**§ 2º.** É exigido de cada Condomínio a existência de área dentro do imóvel em que está situado, fora do seu perímetro fechado, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização dos contêineres necessários a disposição do lixo diário, conforme legislação municipal específica.

**Art. 11.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e vias de circulação de veículos e pedestres no interior do perímetro fechado do Condomínio, integram frações ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condôminos, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.

**Art. 12.** Os projetos dos Condomínios a que se refere esta Lei deverão indicar no mínimo:



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE**

## **GABINETE DO PREFEITO**



- I - As projeções de áreas edificáveis comuns e privadas com suas respectivas categorias e capacidades construtivas;
- II - Arquitetura e memorial descritivo das edificações de uso comum;
- III - Arborização, paisagismo e iluminação das áreas comuns não edificáveis;
- IV - Sistema de drenagem de águas Pluviais;
- V - Sistema de distribuição de Água e de coleta de tratamento e disposição de esgotos sanitários;
- VI - Instalação para depósito de lixo junto à via pública, conforme legislação pertinente;
- VII - Sistema de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão.

§ 1º. Os Projetos discriminados nesse artigo deverão ser apresentados 90 (noventa) dias após a aprovação do empreendimento pela Prefeitura.

§ 2º. Não será concedido “Habite-se” sem que estejam concluídas as obras de infra-estrutura básica e equipamentos de uso comuns mínimos estabelecidos no projeto aprovado.

§ 3º. Quando o empreendimento envolver a edificação em projeções privativas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexos ao projeto do condomínio, obedecendo especificação técnica específica conforme o Código de obras e o Plano Diretor do Município.

§ 4º. A Prefeitura tem o prazo de 60 (sessenta) dias para análise e parecer técnico dos projetos mencionados no caput deste artigo, podendo este prazo ser prorrogado em caso de necessidade e/ou interesse público.

**Art. 13.** Deverá ser disponibilizado para condomínios acima de 20 (vinte) Unidades Habitacionais, estacionamento coletivo dentro das dependências do empreendimento.

**Art. 14.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**JUAN ALEX TESTONI**  
**PREFEITO**