



## PREFEITURA MUNICIPAL DE RECREIO

### **LEI ORDINÁRIA Nº 1.741, DE 11 DE AGOSTO DE 2021**

“Cria Zona de Urbanização Específica no Município de Recreio, para fins de implantação de um condomínio de lotes, nos termos do artigo 1.358-A, do Código Civil e demais legislações aplicáveis e estabelece normas que a regulamenta”.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RECREIO, ESTADO DE MINAS GERAIS**, Faço saber que a Câmara Municipal, considerando o disposto no inciso V do art. 5º e no inciso XXII do art. 81, todos da Lei Orgânica Municipal, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Em conformidade com o artigo 4º, §4º da Lei Federal nº 6.766/1979 c/c art. 1.358-A do Código Civil, fica declarada área de urbanização com finalidade específica de constituição de condomínio de lotes, as seguintes glebas de terra a serem desmembradas da área da matrícula 34.454, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóvel de Leopoldina/MG, com área total de 13,57,75 HA, representada pela GLEBA C DO MAPA EM ANEXO

Parágrafo único: O condomínio de lotes será implantado em fases de execução distintas:

Fase I - Início previsto após o loteamento devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras.

Fase II - Início previsto após conclusão da Fase I e/ou 50 % das unidades da Fase I comercializadas.

### **“MEMORIAL DESCRITIVO”**

Imóvel: SÍTIO BOA VISTA

Gleba: C

Coordenadas marco PP: 21°27' 31,75" SUL 42° 25' 21,87 OESTE

Proprietário: GUILHERME BARBOSA DE BEM E OUTROS

CPF: 085.928.346-19

Município: RECREIO - MG

Matrícula: 34.454

Área (ha): 13,57,75

Perímetro (m): Gleba C com 13,57,75ha de área iniciando marco PP, junto a 1ª estrada seguindo por cerca existente com Sebastião de Paula Rezende 41°37'NO 413,06m marco 1, com Brascon Energética S/A, 70°26'NO 44,46m marco 2, 18°02'NO 47,46m marco 3, 70°20'SO 36,17m marco 4, 20°20'NO 9,87m marco 5, 63°32'NE 34,77m marco 6, 17°03'NO 260,22m marco 8, com gleba B, 83°03'NE 288,31m marco 17, com Evaldo Lacerda Pereira, 6°59'SO 116,43m marco 18, 37°38'SE 262,39m marco 19, 8°50'SO 281,24m marco 20, 31°09'SE 82,01m marco PP, inicial.

Todas as coordenadas aqui descritas encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45 WGr**, tendo como datum o **SIRGAS**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.”



## PREFEITURA MUNICIPAL DE RECREIO

---

Parágrafo Único: Integra a presente Lei, em forma de Anexos, memorial descritivo e planta demonstrativa da área referida neste artigo, ficando a área de reserva legal, com 2,71 Ha, convertida em área verde urbana em função da implantação da zona de urbanização específica.

Art. 2º - Constituem propriedade privada as vias de circulação interna da área do condomínio de lotes, ficando estabelecida, com supedâneo no artigo 4º, §4º da Lei Federal 6.766/79, a servidão administrativa de passagem nas vias vicinais que cortam a propriedade, sendo vedada a restrição de circulação de pedestres ou condutores de veículos, não residentes, nas referidas vias.

Parágrafo Único: As vias gravadas com a servidão administrativa prevista no caput poderão ser as expensas do condomínio, de acesso controlado, com identificação e cadastro dos transeuntes, consoante previsto no artigo 2º, §8º, da Lei Federal 6.766/79.

Art. 3º - Na zona de urbanização específica de que trata o artigo 1º desta Lei, poderá ser implantado unicamente projeto de loteamento, para fins residenciais e de lazer, devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, podendo haver estabelecimentos comerciais de pequeno porte relacionados com o empreendimento, obedecidas a legislação vigente e, ainda, as seguintes determinações:

I - implantação de áreas de uso comum destinadas exclusivamente à recreação e à prática de esportes;

II - parcelamento de lotes com área mínima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), vedada a subdivisão para qualquer fim;

III - A edificação de no máximo dois pavimentos, sendo gabarito máximo de 7 (sete) metros;

IV - todas as construções, reformas e ampliações deverão obter licenciamento mediante a expedição do alvará pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e aprovação do Síndico do condomínio;

V - a taxa de ocupação máxima será de 50% (cinquenta por cento) da área total de cada lote;

VI - os imóveis provenientes do parcelamento nesta Zona de Urbanização Específica serão passíveis de cobrança de IPTU e demais tributos devidos no âmbito do Município de Recreio, após a total implantação (fase I e fase II do empreendimento) e legalização do loteamento, incidindo, respectivamente, nas unidades da fase I e fase II;

Art. 4º - Correrão as expensas do empreendedor a adequação e integração ao Sistema Viário existente ou projetado, bem como as despesas com a lavratura e o registro do condomínio, inclusive, da servidão administrativa de passagem das vias vicinais de interesse público.

Art. 5º - Competirão ao condomínio, solidariamente com os condôminos, as seguintes obrigações:

- a. Varrer, lavar e capinar as vias e equipamentos comunitários;
- b. Manter e a conservar as áreas internas correspondentes às vias de circulação local, ciclovias, calçadas, parques, praças e áreas verdes.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE RECREIO

---

- c. Coletar seletivamente o lixo gerado pelo condomínio, armazenando-o em local adequado, respeitando-se as normas ambientais vigentes, para recolhimento pelo Município de Recreio;
- d. Apresentar e manter soluções ambientalmente adequadas para o esgotamento sanitário;
- e. Executar os serviços de plantio, corte e poda das árvores, respeitada a legislação ambiental;
- f. Garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;
- g. Custear os encargos com segurança; e,
- h. Custear a iluminação pública do empreendimento enquanto não transferida para o Poder Público Municipal ou a concessionária dos serviços públicos.

Art. 6º - O exercício do direito de propriedade pelos condôminos não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários e/ou adquirentes de lotes, sendo responsabilidade do empreendedor, do condomínio e solidariamente dos proprietários, a estruturação e manutenção desses serviços.

Parágrafo Único: Se por razões urbanísticas ou de interesse público, devidamente motivadas, for necessário o Município de Recreio intervir nos espaços de uso comum, não caberá ao condomínio qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 7º - Os proprietários ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes ao condomínio de lotes que trata esta lei ficam obrigados à observar as normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edificantes emanados dessa lei, das demais leis municipais que tratam das respectivas matérias.

Art. 8º - Se o condomínio se omitir na prestação de serviços públicos, serão transferidos para o Município de Recreio a propriedade sobre as vias públicas, praças e áreas de lazer, os quais poderão ser administrados em consonância com o interesse público e a Prefeitura Municipal assumirá a responsabilidade, mediante a instauração do devido processo legal.

§ 1º - Determinada a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, será responsabilidade do condomínio e dos proprietários a execução do serviço, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Não executados nos prazos determinados, a Prefeitura fica autorizada a fazê-lo compulsoriamente, devendo buscar os meios legais para obter o ressarcimento dos proprietários.

Art. 9º - O descumprimento qualquer das obrigações impostas por essa Lei culminará na imposição das seguintes penalidades:

- I - Multa no valor de 1.00 UFL;
- II - Extinção do condomínio de lotes, com a reversão das vias, praças e área de lazer para a propriedade do Município de Recreio.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE RECREIO

---

§1º - A aplicação de multa será em desfavor do Condomínio, sendo que a não quitação tempestivamente representará a incidência de multa de 2 (duas) vezes o valor fixado no inciso I, pela qual responderão solidariamente os proprietários de imóvel do loteamento de perímetro fechado.

§2º - A penalidade de perda da concessão de uso dar-se-á quando houver reincidência de infração ou quando a infração cometida submeta a população a grave risco a saúde ou a segurança, de condômino ou terceiros.

Art. 10 - As penalidades previstas na presente lei serão processadas através de Auto de Infração, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

- I - data da lavratura;
- II - nome e localização do loteamento e, eventualmente, do condômino infrator;
- III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV - dispositivo legal infringido;
- V - penalidade aplicável;
- VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único: Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo, o qual garantirá a ampla defesa e o contraditório, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto ou da posterior intimação, se não for possível a localização imediata do responsável, sob pena de revelia.

Art. 11 - A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda da propriedade e domínio sobre as áreas comuns, deverá ser cumprida no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da comunicação.

Art. 12 - O Poder Público Municipal poderá baixar decreto que regulamente normas, penalidades ou especificações complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei.

Art. 13 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Recreio, Minas Gerais, 11 de agosto de 2021.

**JOSÉ MARIA ANDRÉ DE BARROS**  
Prefeito Municipal