



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

LEI MUNICIPAL Nº 2.675 de 2018

“Institui o Programa Social “Regularize”, revoga as Leis Ordinárias nº 1.709/2003 e nº 2.194/2011 e dá outras providências”.

Art. 1º – Fica instituído o Programa Social de Regularização Urbanística no Município de Cambuí, Estado de Minas Gerais, denominado “REGULARIZE”, através do parcelamento de solo na modalidade de “Condomínio Urbano Simples”, para fim exclusivo de regularização do passivo urbanístico existente até a data de publicação da presente lei.

§ 1º. Esta Lei tem por objetivo regularizar o passivo urbanístico consolidado, promovendo o direito à moradia, à propriedade, o acesso ao crédito imobiliário, e ao Programa Federal denominado “Cartão Reforma”.

§ 2º. Poderão enquadrar-se no programa todos os condôminos de imóveis não-individualizados que edificaram construções em imóvel indivisível e que não conseguiram instituir condomínio nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º. Os condôminos para enquadrarem-se no “REGULARIZE” deverão provar, através de um documento, seja ele, alvará de construção, projeto aprovado pelo município, habite-se, lançamento de IPTU, ou qualquer documento público do município que realizou a edificação, mesmo que em parte do imóvel, com anuência do poder público ou que de outra forma o município anuiu com a venda em comum do imóvel indivisível.

§ 4º. Esta Lei possui caráter excepcional e não será exigido para fins de regularização a taxa de não-ocupação de solo.

Art. 2º – Os condôminos deverão apresentar ao Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, para o registro da Escritura de Instituição de Condomínio Urbano Simples ou Instrumento Particular no Programa Regularize os seguintes documentos:

I – projeto Arquitetônico de construção aprovado pelo município;

II – alvará de enquadramento no “Programa Social Regularize”;

III - planilha da NBR 12.721/2006, com a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, ou IV-B, e V e Escritura de Instituição de Condomínio ou Instrumento Particular, observado os termos do art. 108, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

IV - ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir;

V - alvará de Construção em vigor para o empreendimento quando este estiver em fase de construção; ou, caso as obras já estejam concluídas, esse alvará será substituído pelos documentos previstos no art. 3º desta Lei;

VI - certidão de Regularidade Cadastral Imobiliária da Secretaria de Administração/Fazenda junto ao Departamento de Tributos do Município de Cambuí-MG, comprovando a Inscrição Imobiliária Municipal de cada unidade imobiliária.

§ 1º. A Escritura de Instituição de Condomínio ou Instrumento Particular, mencionados no inciso III do Caput deste artigo, deverão conter:

I - quanto aos proprietários:

a) se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF, e-mail, filiação e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento;

II - quanto ao terreno, a descrição completa de acordo com o registro respectivo;

III - quanto à origem e disponibilidade, a indicação do registro imobiliário correspondente e declaração da existência ou não de ônus ou gravames;

IV - quanto à caracterização do prédio a ser construído, a descrição da construção que se pretende registrar, finalidade das unidades (comercial, residencial ou mista), número de pavimentos, área total do empreendimento, áreas de uso comum e de uso privativo, endereço, etc.;

V - quanto às unidades autônomas, descrição que compreenda as informações contidas no quadro IV-B da NBR:

a) designação da unidade (se apartamento, loja, vaga de garagem, etc.);

b) área privativa (principal);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

- c) outras áreas privativas (accessórias);
- d) área privativa total;
- e) área de uso comum;
- f) área real total;
- g) coeficiente de proporcionalidade (fração ideal);
- h) vagas de garagens (quando accessórias);

VI - quanto às áreas de uso comum, área coberta ou descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo que podem ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito sobre as unidades autônomas;

VII - quanto à garagem, declaração indicando sua área e a forma de utilização de seu espaço;

VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:

a) área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade accessória;

b) área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

c) área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento;

IX - quanto ao custo do empreendimento, a soma do valor da construção (quadro III da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

X - quanto ao custo de cada unidade, o resultado que será obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

§ 2º. O proprietário ou condôminos que instituírem o condomínio antes da emissão do “habite-se”, conforme regras dos artigos 7º e 8º da Lei Federal nº 4.591/1964 ou do art. 1.332 do Código Civil, terão, obrigatoriamente, que apresentar declaração em requerimento escrito, com firma reconhecida por autenticidade, de que não farão oferta pública das unidades até que elas obtenham, cada uma, seu respectivo “habite-se”, devidamente averbado no Ofício de Registro de Imóveis, ficando cientificados de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra não poderá ser feita.

§ 3º. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas por autenticidade quando de origem particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

§ 4º. A Instituição do condomínio prescinde da averbação da construção.

Art. 3º - Caso a obra já esteja com a construção concluída ou o alvará de construção com data vencida, para o registro da Escritura de Instituição de Condomínio, deverão ser apresentados os documentos especificados no art. 2º desta Lei, acrescidos dos seguintes documentos:

I - certidão de baixa e “habite-se” para o empreendimento, em via original;

II - certidão negativa de débitos para com o INSS referente à obra, em via original ou Certidão de Decadência.

Parágrafo único. A certidão mencionada no inciso II, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento.

Art. 4º - Enquadra-se no “REGULARIZE” o imóvel que contiver:

I - construções de casas geminadas, com paredes paralelas, sobrados ou cômodos;

II – que instituir o Condomínio Urbano Simples e serão discriminadas, na matrícula a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal 10.406 / 2002, artigos 1.331 a 1.358 e a Lei Federal nº 6.766/1979, notadamente com relação a empreendimentos em que possuem abertura ou prolongamento de ruas e formação de quadras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

§ 2º. O lote objeto da Instituição do Condomínio Urbano Simples observará o disposto no art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 5º - A Instituição do Condomínio Urbano Simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, nos termos da NBR 12.721.

§ 1º Após o registro da Instituição do Condomínio Urbano Simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 6º – É expressamente vedado o cadastro municipal de imóveis, a emissão de Guia de ITBI e Habite-se de fração ideal de imóvel, devendo o mesmo ser emitido em função da unidade imobiliária autônoma, discriminando o disposto no art. 2, §1º, inciso V, alíneas a), b), c), d), e), f) e g), desta Lei.

Art. 7º - Esta Lei não se aplica aos casos afetos à Lei Federal nº 4.591, 16 de dezembro de 1964.

Art. 8º- Ficam revogadas as Leis Municipais nº 1.709/2003 e Lei nº 2.194/2011.

Art. 9º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Cambuí, aos 22 dias do mês de agosto de 2018.

TALES TADEU TAVARES

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Administração 2017/2020

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

Atento as reivindicações da população de Cambuí, o Prefeito Municipal, encaminha o presente projeto de lei aos nobres vereadores para apreciação, discussão e votação.

O referido projeto institui o primeiro programa social de regularização fundiária urbana neste Município, que propiciará há mais de mil famílias o acesso ao crédito imobiliário e há outras tantas, ao Cartão Reforma do governo federal.

Assim, inicia-se o **REGULARIZE**, que irá propiciar a individualização do imóvel urbano em comum, uma antiga solicitação da população de Cambuí. Além dos benefícios do crédito imobiliário, todos os imóveis objetos do **REGULARIZE** serão novamente inseridos no mercado imobiliário desta cidade, propiciando um aumento da arrecadação local com o ITBI, fomento da economia em virtude do crédito imobiliário, a formalidade de centenas de imóveis informais que não possuem registros individualizados e a satisfação dos proprietários ao saber que poderão alienar, financiar, permutar ou de qualquer forma se necessário, transferir o seu bem imóvel de maneira regular e segura.

TALES TADEU TAVARES

Prefeito Municipal