



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-0900
Centro - CEP 37.920-000 - São João Batista do Glória/MG

LEI COMPLEMENTAR Nº 57/2015, DE 01 DE ABRIL DE 2015

“Dispõe sobre requisitos para implantação de condomínios residenciais no Município de São João Batista do Glória e dá outras providências”

A Câmara Municipal de São João Batista do Glória/MG, no uso de suas atribuições aprovou, e a Prefeita Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica autorizada a implantação de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAL E VERTICAL FECHADOS na área urbana do Município de São João Batista do Glória/MG.

Art. 2º. O condomínio horizontal fechado destina-se ao uso residencial e, excepcionalmente, para fins comerciais ou prestação de serviços, ao próprio condomínio.

§1º. O condomínio horizontal fechado poderá ser constituído de unidades com construção ou frações ideais destinadas à construção futura.

§2º. Os espaços no interior do condomínio que por ventura vierem a ser utilizados para fins comerciais deverão ser assinalados no projeto e descritos no memorial descritivo para fins de aprovação do Município.

§3º. Nos casos de condomínio que tenha sido aprovado sem contemplar espaço comercial, a alteração da destinação demandará autorização formal do Município.

Art. 3º. O condomínio residencial vertical fechado se destina a construção de unidades habitacionais formadas por blocos de apartamentos, para habitação multifamiliar, com mais de um bloco por terreno.

Art. 4º. É obrigatória a instalação de rede individual de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação, drenagem pluvial, pavimentação e esgoto sanitário nas vias condominiais conforme legislação específica.

§ 1º. O condomínio deverá possuir tratamento paisagístico nas áreas de uso comum, estas nunca inferiores a 20% da área, sendo que neste percentual poderão ser incluídas as vias de circulação.

§2º. No interior do condomínio deverá ser destinada uma área para equipamento comunitário, podendo ser uma praça ou espaço livre, destinado às atividades de lazer e entretenimento dos condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-0900
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

§ 3º. Será exigido ainda, sistema de esgoto de acordo com as normas dos órgãos competentes.

§4º. A viabilidade do empreendimento, quanto ao abastecimento de água potável, drenagem pluvial e esgoto sanitário, deverá ser comprovada mediante atestado fornecido pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto e, nos casos em que a implantação do condomínio demandar investimento ou substituição nas redes principais, **externas e internas ao condomínio**, ficará sob encargo do empreendedor o custeio destas obras e serviços.

§5º. Todas as despesas relativas às benfeitorias mencionadas no *caput* deste artigo, bem como, as demais que se mostrarem necessárias à viabilidade do empreendimento serão de inteira responsabilidade e custeio do empreendedor.

Art. 5º. Na instituição dos condomínios deverá ser observado ainda e no que couber o disposto na Lei Municipal n. 1.132/2005 e na Lei Federal n. 6.766/79.

§1º. o percentual de áreas públicas, caracterizadas como verdes e para equipamentos comunitários, deverá ser reservado em local previamente definido em comum acordo com o Município, podendo, inclusive, estarem localizadas fora do empreendimento.

§2º. Nos casos de condomínios horizontal e vertical fechados, decorrentes de gleba que não tenha sido parcelada anteriormente, a municipalidade determinará diretrizes que evitem prejuízos à mobilidade urbana e as questões de saneamento básico, inclusive poderá exigir do empreendedor medidas mitigadoras

§3º. Para cada empreendimento submetido à aprovação do Município, o empreendedor deverá indicar no seu projeto, as áreas que passarão ao domínio público, sendo vedado o aproveitamento ainda que parcial de áreas nas imediações que, por ventura já pertençam ao Poder Público.

Art. 6º. Somente será permitida a instituição de condomínios horizontais, em terrenos com área superior a 1.000m².

Art. 7º. A área destinada a implantação do condomínio deverá possuir condições urbanísticas, viárias e ambientais em conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo e na legislação municipal vigente à época da aprovação do empreendimento.

Art. 8º. A instituição do condomínio por unidade autônoma deverá ser na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964, devendo atender ainda aos padrões urbanísticos previstos na legislação municipal vigente.

Art. 9º. A área de terreno que constitui o condomínio deverá ser fechada com cercas vivas, alambrados ou muros de alvenaria com altura máxima de 5,00m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-0900
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

Parágrafo único: Junto ao acesso principal do condomínio no limite com o sistema viário deverá destinar espaço para localização de medidores, coletores de correspondência, coletores de lixo em separado e todos os demais equipamentos necessários de suporte condominial.

Art. 10. A municipalidade autorizará a instituição de condomínios horizontal e vertical fechados, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, mas que contenham alocados os índices construtivos, **IA** (índice de aproveitamento), **TO** (taxa de ocupação), espaço de edificação em cada fração ideal de terreno conforme o regime urbanístico da região onde se localiza o empreendimento ou que venha ser definido no Plano Diretor, sendo que o recuo de ajardinamento seja regido pelo próprio regime condominial.

Art. 11. O condomínio deverá possuir sistema viário interno, compatível com o número de terrenos, com largura mínima de 07,00m de pista e mais 2,00m de passeio de cada lado, garantindo o acesso veicular a todas as unidades habitacionais.

§1º. As construções no interior do condomínio deverão ter recuo frontal mínimo de 3,0m e recuo lateral mínimo de 1,5m, quando houver aberturas para iluminação/ventilação.

§2º. O portão de acesso ao condomínio deverá possuir largura mínima de 05 (cinco) metros.

Art. 12. A constituição de condomínios, na forma prevista nesta Lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Anteprojeto, o Projeto definitivo, Memorial Descritivo, Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei nº 4.591/64, bem como, Impacto de Vizinhança, licenciamento ambiental expedido pelo Codema e, nos casos de área ainda não parcelada, do órgão ambiental estadual ou federal, dependendo a situação geográfica do terreno.

Art. 13. A localização de condomínios deverá obedecer ao zoneamento previsto na legislação vigente.

Art. 14. A utilização das vias de circulação e das áreas de recreação internas ao loteamento será privativa dos moradores, sem alteração do uso a que se destinam, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente ao condomínio que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos de manutenção e conservação.

Parágrafo único: Por conveniência à Administração, outras áreas comuns do empreendimento poderão ser objeto de concessão administrativa ao condomínio,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA

CNPJ: 18.241.778/0001-58 Inscrição Estadual: Isento
Praça Belo Horizonte, 22 - Telefax (35) 3524-0900
Centro - CEP: 37.920.000 - São João Batista do Glória/MG

inclusive, áreas verdes, conquanto, o cessionário assuma por ordem e conta dos proprietários dos lotes, a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos de manutenção.

Art. 15. Fica permitida a construção de mais de uma casa de moradia unifamiliar nos lotes urbanos do Município, conquanto, as construções se enquadrem no Código de Obras e demais legislações do Município.

Art. 16. Fica permitida a construção de casa de moradia pluri-domiciliar horizontal e/ou vertical nos lotes urbanos do Município, conquanto, as construções se enquadrem no Código de Obras e demais legislações do Município.

Parágrafo único: os conjuntos em condomínio destinados à habitação permanente isolada, agrupada, vertical e/ou horizontalmente a que se refere o *caput*, deverão dispor de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto.

Art. 17. Deverá o empreendedor, nos casos das construções de habitação coletiva na modalidade condomínio, assegurar por ocasião da instituição da convenção do condomínio, mecanismos para proporcionar aos condôminos os serviços de água, luz, saneamento, sem prejuízo da manutenção dos aspectos inerentes ao meio ambiente e conservação da pavimentação dos espaços internos, fixando esta obrigação como condicionante para expedição dos habite-se.

Art. 18. No que for omissa a presente Lei, aplicar-se-ão as disposições das leis vigentes, em especial a Lei Federal n. 4.591/1964, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras do Município.

Art. 19. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei no que couber.

São João Batista do Glória, 01 de abril de 2015.

Aparecida Nívia dos Santos
Prefeita Municipal