



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001 /2022.

Dispõe sobre a implantação de condomínios de lotes.

Art. 1º - Fica instituído o condomínio de lotes, com fins residenciais unifamiliares, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nas normas municipais e demais normas estabelecidas na legislação competente.

§1º Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios deverão seguir os definidos em convenção de condomínio e obrigatoriamente ser de no máximo três andares a contar do nível da rua, sendo vedadas as edificações multifamiliares.

§2º A área do condomínio será separada de glebas vizinhas por faixa reservada para acesso futuro às mesmas e não será permitida a implantação do condomínio de lotes nos casos em que a implantação prejudicar implantação de projetos viários públicos.

Art. 2º - Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§1º Os espaços de uso comum e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

§2º As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor.

§3º A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição

§4º Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- a. coleta de lixo;
- b. manutenção da infraestrutura;
- c. instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA

Essa é da gente.

Sempre Trabalhando para melhorar a vida dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG

CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757

Gabinete da Vereadora Glória da Aposentadoria

Gloriaaaposentadoria@cmc.mg.gov.br

Escritório Parlamentar: Rua Búzios, 432-Bairro Estrela Dalva - Contagem. Tel: 3913-8552.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 3º - Os condomínios de lotes, regulamentados por esta Lei Complementar, destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades residenciais, não sendo admitida à instalação para outros usos.

§1º Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual.

§2º Poderá ser implantado unidades não residenciais, desde que estas sejam para conveniência direta dos condôminos, devendo ainda ser devidamente aprovada pela CPOUS.

Art. 4º - Os condomínios de lotes poderão ser implantados com unidades imobiliárias inferior à área do lote mínimo constante do Anexo 5 da Lei Complementar nº. 295, de 30 de janeiro de 2020, observada a quota de terreno por unidade habitacional, desde que respeitada a área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - respeitar as legislações urbanísticas municipal, estadual e federal;

II - as unidades imobiliárias devem ter testada mínima de 5,00m (cinco metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 6 (seis);

III - todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna, que deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros);

IV - para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do condomínio, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea, ou a exigência na convenção condominial de que a vaga venha a ser construída futuramente nos próprios lotes;

V - os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;

VI - cada unidade do Condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação;

VII - os condomínios de lotes deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

VIII - não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado;



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA
Essa é da gente.
Sempre Trabalhando para melhorar a vida
dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG
CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757
Gabinete da Vereadora Glória da Aposentadoria
Gloriadaaposentadoria@cmc.mg.gov.br

Escritório Parlamentar: Rua Búzios, 432-Bairro Estrela Dalva - Contagem. Tel: 3913-8552.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

IX - os acessos ao condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento;

X - a portaria e portões de acesso ao condomínio deverão ter altura mínima de 4,00m (quatro metros) e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;

XI - junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

Art. 5º - O projeto do condomínio deverá indicar além do já disposto:

I. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II. Projeto de pavimentação das vias internas e projeto de pavimentação dos passeios com delimitação das áreas pavimentadas e das áreas permeáveis, ajardinadas e assemelhadas, se houver;

III. redes de abastecimento de água interna;

IV. redes de distribuição de energia e iluminação pública;

V. rede de drenagem pluvial;

VI. sistema de tratamento de esgoto.

§1º A rede de drenagem pluvial prevista no inciso V, deste artigo, deve ser implantada preferencialmente nas vias de acesso internas ao condomínio, de forma a não prejudicar o adequado funcionamento das áreas comuns, de lazer e APPs, devendo ser evitada a sua execução sobre as áreas privativas.

§2º Os Condomínios implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma.

§3º Na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede interna de coleta de efluentes para futura interligação do sistema à rede coletora pública.

§4º Enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no entorno do condomínio, o condômino deve executar sistema de tratamento individual e disposição final de esgoto, adequado ao tamanho e padrão da edificação, composto no mínimo por fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, implantado na frente da edificação para facilitar a futura interligação à rede interna de coleta de efluentes e aprovado quando da obtenção do alvará de construção.



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA

Essa é da gente.

Sempre Trabalhando para melhorar a vida
dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG
CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757
Gabinete da Vereadora Glória da Aposentadoria
Gloriaaaposentadoria@cmc.mg.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§5º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 6º - Para a provação dos Condomínios de lotes, estes não possuem limites de dimensões máximas e mínimas, devendo observar a legislação específica para a implantação do mesmo.

Art. 7º - A aprovação de condomínio de lotes fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ou Espaços Livres de Uso Público - ELUPs, de no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

§1º A transferência de área determinada no *caput* deste artigo não será devida pelos loteamentos já implantados antes da aprovação desta lei complementar, desde que, cumulativamente, tenham controle de acesso, com vedação em seu entorno, independente da forma e, estejam devidamente formalizados como associações.

§2º Além do percentual de transferência previsto no *caput* deste artigo, poderá ser exigida transferência de área excedente para implantação de via de uso público a ser executada pelo empreendedor do condomínio de lotes.

§3º Os Condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

§4º As áreas a serem transferidas ao Município no terreno devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

§5º Havendo interesse público a área a ser transferida poderá situar-se em outro local do Município, desde que atendido o disposto no artigo 57 da Lei Complementar 295/2020.

§6º Caso a área de implantação do condomínio seja superior a 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados, a aprovação ficará a critério da Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – CPOUS, nos termos do Decreto n.º. 1.342/2010, desde que, cumulativamente:

I - o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou o condomínio não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano; e

II - reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente – APP.

Art. 8º Os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio por meio de convenção do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais.



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA
Essa é da gente.
Sempre Trabalhando para melhorar a vida
dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG
CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757
Gabinete da Vereadora Glória da Aposentadoria
Gloriaaaposentadoria@cmc.mg.gov.br

Escritório Parlamentar: Rua Búzios, 432-Bairro Estrela Dalva - Contagem. Tel: 3913-8552.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º A municipalidade respeitará a Convenção de Condomínio devidamente registrada, desde que as regras específicas não firam nenhuma disposição legal.

§ 2º A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.

Art. 9º Será de responsabilidade do Condomínio a obrigação de desempenhar:

I - os serviços internos do condomínio de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação pública, tratamento de esgoto e demais infraestrutura existente no empreendimento;

IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos, devendo os mesmos serem depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para entrega ao serviço de coleta pública;

V - a manutenção e limpeza de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando houver;

VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 10 - As Áreas de Preservação Permanente - APP porventura existentes dentro dos limites do Condomínio deverão ser delimitadas, devendo o projeto e a convenção condominial prever condições para a sua conservação e recuperação, exceto onde excepcionalmente autorizada a sua utilização nos termos da legislação vigente.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional e áreas de uso comum.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente serão consideradas de uso comum dos condôminos.

Art. 11 Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços, dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

Parágrafo Único - Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público, aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA
Essa é da gente.
Sempre Trabalhando para melhorar a vida
dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG
CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757
Gabinete da Vereadora Glória da Aposentadoria
Gloriadaaposentadoria@cmc.mg.gov.br

Escritório Parlamentar: Rua Búzios, 432-Bairro Estrela Dalva - Contagem. Tel: 3913-8552.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 12 - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 13 - O executivo municipal regulamentará os procedimentos para aprovação dos projetos de condomínios de lotes.

Art. 14 - Aplica-se ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício e incorporação imobiliária, de acordo com a Lei Federal 4.591/64 e com o Código Civil Brasileiro, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser observadas, em especial, as disposições das LCs Municipal n°. 248/2018 e 295/2020, bem como as disposições desta Lei e da Lei Federal n°. 6.766/1979, excluídos os procedimentos relativos a aprovação e registro de projeto de parcelamento do solo e exigências correlatas.

Art. 16 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio 1º de Janeiro, Sala de Reuniões, 01 de Fevereiro de 2022.

Gloria de Fatima Lopes Pena
(Gloria da Aposentadoria)
-VEREADORA-



Vereadora
GLÓRIA
DA APOSENTADORIA
Essa é da gente.
Sempre Trabalhando para melhorar a vida
dos moradores da nossa comunidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
Praça São Gonçalo, 18 - Centro Contagem - MG
CEP: 32.017-170 - Telefone: 3359-8757
Gabinete da Vereadora Gloria da Aposentadoria
Gloriadaaposentadoria@cmc.mg.gov.br

Escritório Parlamentar: Rua Búzios, 432-Bairro Estrela Dalva - Contagem. Tel: 3913-8552.