

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE 23 DE SETEMBRO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo a instituir Condomínios de Lotes em Zona de Urbanização Específica.

A Câmara Municipal de Carmópolis de Minas aprovou, e eu Prefeito Municipal Sanciono a seguinte Lei Complementar:

Seção I
Da Instituição do Condomínio de Lotes

Art. 1º. Fica autorizada a instituição de condomínios de lotes em Zona de Urbanização Específica, assim delimitada por Decreto do Poder Executivo do Município de Carmópolis de Minas.

§ 1º. A instituição do condomínio a que se refere o caput atenderá às disposições contidas no art. 58, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que incluiu o art. 1.358-A na Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

§ 2º. A referida instituição deverá atender aos objetivos e princípios básicos do desenvolvimento municipal sustentável, ao interesse coletivo e às especificidades municipais em termos do desenvolvimento econômico e social e da preservação ambiental.

§ 3º. A instituição de condomínios em Zona de Urbanização Específica, assim declarada, deverá observar a legislação federal, estadual e municipal no que couber.

Art. 2º. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:

I - o disposto sobre condomínio edilício no Código Civil Brasileiro, respeitada a legislação urbanística; e

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, e será garantida pelo prazo de 05 (cinco) anos, por si, sucessores ou herdeiros.

§ 4º. A manutenção de toda infraestrutura, assim prevista por esta Lei será de responsabilidade do condomínio, sendo solidários os condôminos.

§ 5º. Na ausência da respectiva convenção de condomínio responderá o empreendedor.

§ 6º. Os lotes ou chácaras e seus acessórios correspondem a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, as áreas de uso comum e áreas verdes pertencerão aos condôminos que em hipótese nenhuma poderá desfazer ou alterar a sua destinação e não serão repassadas ao Poder Público, devendo, para tanto, ser instituída previamente a convenção de condomínio, nos termos da legislação vigente.

Art. 3º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a condomínio de lotes, assim definidos nesta Lei, poderá atender a empreendimentos que têm por finalidade chácaras de recreio.

§ 1º. Para os fins dispostos neste artigo, o parcelamento de imóvel rural para fins urbanos será precedido de averbação de alteração de sua destinação, a qual, por sua vez, depende de certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona de urbanização específica.

§ 2º- A transformação da área de que dispõe o *caput* se dará por decreto do Poder Executivo.

Seção II

Dos projetos urbanístico e ambiental

Art. 4º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo, a constituir o condomínio de lotes atenderão aos requisitos e diretrizes previstos nesta Lei.

Parágrafo Único. Deverá o empreendedor, antecipadamente, à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo para instituição do condomínio de lotes, requerer junto ao município, as diretrizes básicas de projeto de parcelamento e uso do solo nos termos desta Lei.

Art. 5º. Os condomínios de lotes, em zonas de urbanização específica, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. áreas destinadas aos sistemas de circulação interna, com largura mínima de 08 (oito) metros;

II. lotes com área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e frente mínima de 20 (vinte) metros;

III. se localizado ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 5 (cinco) metros de cada lado;

IV. ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa de domínio, de no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, conforme a Lei Federal nº 6.766/79;

V. a pavimentação das vias de circulação interna e de acesso ao condomínio de lotes poderá ser do tipo cascalhado, pisos intertravados (bloquetes) ou asfáltico, a critério do empreendedor, assegurada a garantia técnica da viabilidade do tipo de pavimento, cabendo a garantia e manutenção conforme previsto pelo art. 3º, § 5º, desta Lei;

VI. demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos;

VII. se necessário, deverá ser realizadas contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado, apoiado ou poço artesiano com outorga legal, proporcional ao número de chácaras existentes no projeto, que integrará o respectivo condomínio;

IX. implantação de rede coletora de esgoto doméstico, fossas sépticas, biodigestor ou solução para o tratamento do esgotamento sanitário por meio de ETE – Estação de Tratamento de Esgoto implantada, devidamente licenciada por órgão competente, optando o empreendedor por fossas sépticas ou biodigestor, caberá a instalação, somente quando da alienação ou transferência da chacara ou, quando for solicitado pelo empreendedor e aprovado o projeto pelo setor técnico do município

X. implantação de rede de energia elétrica, a fim de atender as respectivas unidades condominiais, conforme projeto apresentado à CEMIG — Companhia Energética de Minas Gerais, a cargo do empreendedor.

XI. cerca divisória nos limites do condomínio;

XII. deverão ser realizadas obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita, canalização e destinação final articulado com o sistema de drenagem a jusante ou diretamente no curso d'água, além de outros necessários apontados pelas diretrizes técnicas de projeto de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente;

XIV. deverá o empreendedor reservar área verde comum do condomínio no percentual de 5% (cinco por cento) da área do empreendimento, com manutenção pelos condôminos, assim previsto o encargo pela convenção de condomínio.

Parágrafo único- Fica autorizada a transferência ao Município de Carmópolis de Minas da infraestrutura concluída de distribuição interna do condomínio, de que trata o inciso X, a integrar a rede de iluminação pública desde que autorizado pela CEMIG e que seja de interesse do município.

Art. 7º. A aprovação do projeto de parcelamento do solo para condomínio de lotes deverá obrigatoriamente, seguir as diretrizes definidas, contendo, os seguintes documentos:

I – Certidão atualizada do imóvel;

II – Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – Certidão negativa municipal, estadual e federal quanto ao empreendedor pessoa física ou jurídica;

IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes contendo:

- a) Projeto contendo as respectivas numerações, dimensões, cotas lineares, angulares e de nível, bem como memorial descritivo georreferenciado da área a ser parcelada e de suas subdivisões em áreas comuns, quadras e lotes;
- b) planta impressa do projeto urbanístico, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala adequada e com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;
- c) cronograma de execução das obras;
- d) Projeto viário de pavimentação e drenagem especificando os requisitos contidos no artigo anterior;
- e) Projeto de Esgotamento sanitário especificando os requisitos contidos no artigo anterior;
- f) Documento similar emitido pela CEMIG atestando a viabilidade de implantação do projeto de rede de distribuição de energia elétrica;

g) Projeto de abastecimento de água detalhando nos termos do artigo anterior.

Seção III

Do Contrato de Compra e Venda

Art. 8º. Caberá ao empreendedor constar no instrumento de compra e venda sua responsabilidade e a do adquirente, como condômino e proporcionalmente à área de sua chácara, como também quanto às despesas com obras e serviços do condomínio.

Art. 9º. O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas as obras executadas pelo empreendedor, com a anuência do município na competência que lhe é reservada por esta Lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para a execução das obras previstas e aprovadas para o empreendimento autorizado será de 24 (vinte e quatro) meses após a aprovação final do empreendimento pelo município.

Seção IV

Das disposições finais

Art. 10. Caberá ao empreendedor, após a conclusão das obras no prazo legal, solicitar a vistoria e emissão do Termo de Conclusão da Obra aos órgãos competentes.

Art. 11. O projeto de parcelamento do solo para condomínio de lotes, tendo por finalidade a instituição de chácaras de recreio e outras finalidades não executado no prazo disposto no art. 9º, por culpa exclusiva do empreendedor, importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica, em Zona que anteriormente pertencia, revogando-se todas as autorizações e alvarás expedidos, devendo o empreendedor recompor os danos ambientais e outras intervenções prejudiciais às respectivas áreas, a serem apuradas pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 12. Fica definido quanto à regularização dos parcelamentos do solo, para fins de condomínio de chácaras de recreio preexistentes até esta data que os mesmos poderão ser regularizados por esta lei.

§ 1º O empreendimento existente que não comporte todas as exigências dispostas, poderá propor compensações ao município, que deverá ser analisada por uma comissão a ser designada pelo Poder Executivo, observado o § 1º do art. 31 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 2º. Em se tratando de casos constatados como consolidados que impeçam o atendimento de algum requisito urbanístico no empreendimento a ser regularizado, poderá ser exigida uma compensação ao empreendedor proporcional ao déficit de

infraestrutura, desde que não seja infraestrutura essencial conforme o § 1º do art. 31. do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Carmópolis de Minas, 23 de setembro de 2025.

Ver. Gustavo Henrique Oliveira
SECRETÁRIO

Verª Tirzah Teixeira de Freitas
PARTIDO NOVO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2025.

Prezados pares,

O presente projeto de lei tem por objetivo possibilitar a regularização dos condomínios de chácaras existentes em Carmópolis de Minas.

A ausência de uma lei federal que disponha exatamente sobre a matéria faz com que existam “chacreamentos” irregulares em diversos municípios.

Entretanto, a ausência de regulamentação não significa proibição, já que interpretando o Código Civil, a Lei 6.766/79, e o Provimento Conjunto que “Institui normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e registro do Estado de Minas Gerais.”

O próprio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, já decidiu que o poder legislativo pode propor projeto de lei desta natureza, vejamos:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI Nº 7.373/2019 DO MUNICÍPIO DE ARAXÁ - DISCIPLINA SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA FINS DE CHACREAMENTO MUNICIPAL - REGRAS DE INICIATIVA RESERVADA DE LEI - LEI DE INICIATIVA PARLAMENTAR - PEDIDO IMPROCEDENTE. A Lei nº 7.373/2019 do Município de Araxá, por dispor acerca do parcelamento do solo rural para fins de chacreamento no âmbito municipal, não se enquadra nas hipóteses excepcionais do art. 66, CEMG, motivo pelo qual a origem parlamentar do projeto não macula o produto legislativo. (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 10000191021211000 MG, Relator: Kildare Carvalho, Data de Julgamento: 24/03/2021, Órgão Especial / ÓRGÃO ESPECIAL, Data de Publicação: 26/03/2021)

Diante de todo o exposto, contamos com a aquiescência dos nobres pares.

Carmópolis de Minas, 23 de setembro de 2025.

Ver. Gustavo Henrique Oliveira
SECRETÁRIO

Verª Tirzah Teixeira de Freitas
PARTIDO NOVO