

PROJETO DE LEI Nº 44, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

O Prefeito do Município de Cláudio, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, propõe a presente Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regula o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio horizontal fechado, de lotes ou edificações, no Município de Cláudio/MG, nos termos da legislação Civil, da Lei Federal nº 13.465/2017, da Lei Federal nº 6.766/1979, do Plano Diretor Municipal e demais normas urbanísticas e ambientais.

Parágrafo único. Esta Lei aplica-se exclusivamente a empreendimentos que adotem a forma condominial, com unidades autônomas constituídas por lotes de terreno, com ou sem edificação, e áreas comuns destinadas à circulação, lazer, recreação e infraestrutura.

Art. 2º A implantação de condomínio horizontal fechado deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente.

Art. 3º Os Condomínios previstos nesta Lei somente serão permitidos em Área Urbana ou de Expansão Urbana deste Município, assim definidos em Lei, em imóveis cuja utilização esteja previamente descaracterizada para utilização urbana.

Art. 4º A área ou gleba correspondente ao condomínio horizontal fechado torna-se indivisa e não poderá impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 5º O parcelamento do solo na modalidade prevista nesta Lei deverá atender aos seguintes princípios:

I - Ordenação e controle do uso do solo de forma a assegurar o desenvolvimento sustentável;

II - Função social da propriedade e da cidade;

III - Compatibilidade com a estrutura urbana e viária existente;

IV - Preservação do meio ambiente, do patrimônio natural e paisagístico;

V - Segurança, salubridade, acessibilidade e mobilidade urbana.

Art. 6º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - Condomínio horizontal fechado de casas: conjunto de edificações unifamiliares, executado sobre a área ou gleba urbana, no qual as áreas de uso comum correspondem a frações ideais de cada edificação e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos;

II - Condomínio horizontal fechado de lotes: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de área ou gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos;

III - Condomínio horizontal fechado comercial ou de prestação de serviços: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de área ou gleba em unidades autônomas, edificadas ou não, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, e cuja utilização tenha por finalidade a exploração comercial e/ou a prestação de serviços;

IV - Unidade autônoma: a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada, dentro da gleba condominial;

V - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas, como praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, áreas de lazer, portaria e área administrativa;

VI - Áreas de Preservação Ambiental Condominial: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º Os usos das unidades, como residencial, comercial ou de prestação de serviços, deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

Art. 8º O condomínio horizontal fechado deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial e o acesso deverá ser feito por alça de acesso de veículos recuada em relação à via oficial.

Art. 9º A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos, salvo as áreas transferidas ao Município na forma desta Lei.

Art. 10. O condomínio deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência à totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas;

II - Reserva de 6% (seis por cento) de sua área a título de Área de Preservação Ambiental Condominial/Área verde, devidamente identificada dentro da área, correspondendo a área comum do Condomínio, para parcelamentos em áreas ou glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

III - Doação de 6% (seis por cento) de sua área ao Município, para parcelamentos em áreas ou glebas com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

Art. 11. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS MÍNIMOS

Art. 12. O condomínio de lotes e casas deverá observar os seguintes parâmetros urbanísticos e técnicos, como condição para aprovação do projeto urbanístico e emissão de licenciamento:

I - Parâmetros urbanísticos mínimos:

a) Área mínima do lote privativo: 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

b) Testada mínima do lote: 15 (quinze) metros;

II - Sistema viário interno:

a) via local condominial de 9,00 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

b) via local condominial de 12,00 (doze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

c) via de pedestres de 1,90 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes;

d) pavimentação com base e revestimento compatíveis com as normas técnicas da ABNT e do DNIT;

e) iluminação de todas as vias com projeto luminotécnico aprovado pela concessionária do serviço de energia elétrica;

f) sinalização viária horizontal e vertical, conforme o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito;

g) as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “cul de sac”;

h) o Condomínio deverá dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas suas dependências, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas, podendo ser computadas as vagas existentes nas suas vias internas.

III - Infraestrutura obrigatória:

a) Sistema viário de acesso ao loteamento, com projeto de ligação viária entre a gleba e o sistema viário público existente, garantindo acessibilidade, segurança e fluidez;

b) Rede de abastecimento de água, com projeto hidrossanitário aprovado pela concessionária ou, quando for o caso, sistema autônomo com licenciamento ambiental e outorga de uso da água;

c) Sistema de esgotamento sanitário, com interligação à rede pública ou, na impossibilidade técnica, sistema individual de tratamento, observadas as diretrizes técnicas da concessionária do serviço de tratamento de esgoto;

d) Drenagem pluvial urbana, com projeto hidráulico e estudo hidrológico dimensionado conforme as diretrizes da Política Nacional de Drenagem Urbana e normas da ABNT;

e) Coleta e destinação de resíduos sólidos, com plano simplificado de gerenciamento aprovado pela Secretaria Municipal competente;

f) Rede elétrica e iluminação pública, com projeto elétrico compatível e aprovação da concessionária do serviço de distribuição de energia elétrica;

g) obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

h) obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias internas; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais.

§1º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas no prazo máximo de 04 (quatro) anos, contados da data de aprovação do condomínio, sendo possível a prorrogação, uma vez, mediante requerimento fundamentado e autorização expressa da autoridade municipal competente.

§2º A execução das obras previstas no caput deste artigo bem como as obras de construção das unidades prediais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será

necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§3º A aprovação e o licenciamento do empreendimento somente ocorrerá mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e obras.

Art. 13. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial/Áreas Verdes, observados os percentuais definidos no art. 10, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situar em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 14. Nos empreendimentos na modalidade de condomínio de edificações, o empreendedor deverá apresentar, além dos projetos urbanísticos e de infraestrutura exigidos para o parcelamento, os projetos arquitetônicos das edificações, os quais deverão observar integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de Cláudio/MG.

Art. 15. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta Lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§1º A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§2º Somente serão emitidos os Alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Verificação de Obras - TVO - do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas.

CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

Art. 16. Na forma desta Lei, a aprovação de condomínio horizontal fechado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) estará condicionada a doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 6% (seis por cento) da área parcelada, fora dos limites internos do condomínio.

§ 1º A área de terras de que trata o “caput” deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio ou em terreno diverso, a critério do Município, com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, priorizando o atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para doação em pecúnia.

§ 2º O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel praticado do Município, vigente à época da aprovação do condomínio, averiguado por profissional técnico competente, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

CAPÍTULO V DAS FASES DE APROVAÇÃO

Art. 18 A tramitação dos projetos de condomínio de lotes e casas deverá observar, no mínimo, as seguintes fases:

I - Consulta prévia (viabilidade urbanística): apresentação do estudo preliminar da gleba, com levantamento topográfico, acesso viário, zoneamento e diretrizes urbanísticas, para análise de compatibilidade com o ordenamento territorial municipal;

II - Aprovação do projeto urbanístico: apresentação formal do projeto contendo todas as peças gráficas, memoriais, quadros de áreas, plantas e projetos técnicos exigidos nesta Lei;

III - Execução da infraestrutura: realização das obras conforme os projetos aprovados, sob fiscalização do Município;

IV - Aprovação final e emissão de Termo de Verificação de Obras - TVO ou Habite-se, quando couber.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura poderá expedir instruções complementares para detalhar os documentos exigidos em cada fase.

Art. 19. O pedido de diretrizes para condomínio de lotes, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - levantamento planialtimétrico do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio de lotes;

III - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

IV - croqui de localização do imóvel e respectiva coordenada de referência;

V - comprovante de pagamento de taxas.

Art. 20. O projeto do Condomínio, deverá ser submetido ao setor técnico urbanístico, ambiental e jurídico do Município, órgãos competentes para análise e validação do projeto no que tange aos aspectos das suas áreas de atuação, os quais observarão a legislação que rege a matéria no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 21. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá ser instruída com:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada do terreno, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas do lote com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII - memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros e cortes, estabilização de maciços resultantes bem como indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets;

IX - projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

X - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, contendo:

a) projeto de pavimentação das vias;

b) projeto de urbanização de calçadas, incluindo a arborização das vias;

c) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto;

XI - apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

XII - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, na forma desta Lei.

Art. 22. O Poder Executivo analisará o projeto de condomínio, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, emitindo os atos de aprovação ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

Parágrafo único. O prazo será reiniciado na entrega das correções indicadas pela equipe técnica.

Art. 23. Executadas as obras de infraestrutura, os interessados apresentarão requerimento para a expedição do Termo de Verificação de Obras - TVO, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia do Alvará de implantação do condomínio de lotes;

III - comprovante de pagamento de taxas;

IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;

V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela respectiva concessionária; e

VI - laudos técnicos da qualidade da pavimentação realizada.

Art. 24. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica da prefeitura poderá solicitar documentos complementares ao disposto nesta Lei para proceder com a análise do condomínio.

Art. 25. Não será aprovado o condomínio de lotes quando:

I - houver débito, seja de que natureza for, sobre o imóvel;

II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do requerente;

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

IV - não estiver o pedido de condomínio de lotes assinado por todos os proprietários;

V - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei;

VI - estiver incompleta a documentação;

VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo;

VIII - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

Art. 26. Todos os projetos deverão ser acompanhados de responsabilidade técnica específica dos responsáveis pelo projeto e execução.

CAPÍTULO VI DAS RESPONSABILIDADES E MANUTENÇÃO

Art. 27. O empreendedor será responsável pela execução e garantia da infraestrutura até a conclusão e entrega do empreendimento ao condomínio, devendo:

I - Assegurar a qualidade das obras;

II - Apresentar termo de garantia e manual de operação das instalações;

III - Formalizar a instituição do condomínio e a convenção registrada no cartório competente.

Art. 28. A manutenção das áreas comuns, vias internas e redes condominiais será de responsabilidade exclusiva do condomínio, conforme definido em sua convenção, ficando ainda sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação às suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos no *caput* deste artigo e se limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias de serviços públicos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Federal nº 4.591/1964, bem como da legislação ambiental, legislação urbanística municipal e do Código de Obras do Município.

Art. 30. Os empreendimentos que descumprirem esta Lei estarão sujeitos à revogação de aprovação, embargo de obra e sanções administrativas, sem prejuízo das medidas civis e penais cabíveis.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 32. Fica revogada a Lei Municipal nº. 1.251, de 05 de março de 2010.

Cláudio, 28 de outubro de 2025.

JOSÉ RODRIGUES BARROSO DE ARAÚJO
Prefeito do Município

Cláudio, 28 de outubro de 2025.

Mensagem nº 43/2025

Assunto: Encaminha Projeto de Lei n.º 44/2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que *“Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio horizontal fechado no Município de Cláudio/MG e dá outras providências”*.

A presente proposição tem por objetivo estabelecer normas específicas para a implantação, aprovação e funcionamento de condomínios horizontais fechados, sejam eles residenciais, comerciais ou de prestação de serviços, disciplinando essa forma de parcelamento do solo urbano conforme as diretrizes do Plano Diretor Municipal, da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Federal nº 13.465/2017, da Lei nº 4.591/1964 e do Código Civil.

A iniciativa busca proporcionar segurança jurídica e uniformidade técnica aos empreendimentos que adotem a forma condominial, garantindo que sua execução observe parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura compatíveis com o ordenamento territorial e com o desenvolvimento sustentável do Município.

Entre os principais dispositivos propostos, destacam-se a definição clara dos requisitos urbanísticos mínimos para aprovação dos projetos; a fixação de percentuais de áreas de preservação ambiental e de doação ao Município; a regulamentação das fases de tramitação e fiscalização das obras; e a delimitação das responsabilidades do empreendedor e dos condôminos quanto à manutenção das áreas comuns.

Ressalta-se que o Conselho da Cidade de Cláudio, no exercício de sua competência prevista no artigo 69, inciso IV, do Plano Diretor Municipal, deliberou sobre o presente Projeto de Lei e exarou parecer favorável à sua aprovação, reconhecendo sua consonância com a política municipal de desenvolvimento urbano e com as diretrizes de ordenamento territorial sustentável.

Dessa forma, o projeto consolida um marco regulatório municipal moderno e coerente com a política de ordenamento territorial, permitindo que novos empreendimentos sejam implantados de maneira planejada, segura e ambientalmente equilibrada, favorecendo o desenvolvimento urbano de Cláudio de modo sustentável e harmonioso.

Ante o exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, certos de poder contar com o apoio dos Senhores Vereadores para sua aprovação.

Atenciosamente,

JOSÉ RODRIGUES BARROSO DE ARAÚJO
Prefeito do Município

**Excelentíssimo Senhor
REGINALDO SANTOS DE OLIVEIRA - SIMENTAL.
Presidente da Câmara Municipal de Cláudio/MG.**