



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.593.111/0001-14**

LEI COMPLEMENTAR Nº 072 DE 09 DE OUTUBRO DE 2023

“DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO”.

O Povo do Município de Abadia dos Dourados - MG, por seus representantes na Câmara Municipal APROVA, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre a implantação de chacreamento, aberto ou fechado, e do condomínio de lotes, obrigatoriamente fechado, do Município de Abadia dos Dourados, na forma estabelecida nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591 de 1964, nº 6.766 de 1979, nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 13.465 de 2017 e na Nota Técnica do INCRA nº 02 de 2016 que substituiu a Normativa 17B nos seus itens 03, letras E1 e E2, item 04, letra D e dá outras providências.

Art. 2º – Para efeitos desta Lei, a expressão chácara aberta ou fechada e condomínio de lotes refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial, lazer, recreio rural, vilas rurais, pousadas ou empreendimentos similares de características rurais, turísticas ou ambientais.

§1º - O chacreamento aberto é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente.

§2º - O chacreamento fechado na forma de condomínio, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechado e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio.

§3º - O condomínio fechado de lotes regulamentado no artigo 1.358- A do CCB e na Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.593.111/0001-14

4.591/64 (condomínio horizontal), é a gleba de terra, subdividida em frações da área total proporcional à área de cada lote, e instituída em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente e organizada através de frações ideais vinculadas a uma convenção de condomínio, tendo matrículas individuais, cujas ruas e toda infraestrutura são áreas comuns pertencentes e integrantes do condomínio, bem como o condomínio é responsável por todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e de suas respectivas áreas comuns.

§4º - As chácaras abertas ou fechadas, terão área total mínima de 800m² (oitocentos quadrados) e frente mínima de 20 (vinte) metros.

§5º - Os lotes constantes do condomínio de lotes, terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros.

§6º - Será de responsabilidade do empreendedor e/ou do cidadão requerente todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental de parcelamento do solo.

§7º - Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a estrada pública existente, nos termos previstos no *caput*, será de única responsabilidade do empreendedor a sua abertura, cascalhamento, compactação, construção de sistema de drenagem pluvial, pontes, pontilhões e demais benfeitorias que se fizerem necessárias.

Art. 3º – A Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por decreto municipal, a requerimento do empreendedor ou cidadão em benefício próprio, em qualquer área de terra localizada fora do perímetro urbano do município, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras (aberto ou fechado) ou condomínio de lotes.

Art. 4º - O Executivo Municipal irá, por meio de decreto, instituir comissão que ficará responsável pela análise e aprovação dos projetos apresentados, devendo ser composta por servidores e/ou membros da sociedade civil dotados de capacidade técnica para exercerem as atividades inerentes as atribuições da comissão.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.593.111/0001-14

DO CHACREAMENTO ABERTO

Art. 5º – Nos chacreamentos abertos são previstos o percentual de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma dos seguintes incisos:

- I-** 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, podendo utilizar nesse percentual até 50% das áreas de APP contidas no local;
- II-** 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum transferida ao poder público municipal, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;
- III-** Os chacreamentos abertos serão implantados obedecendo aos requisitos desta seção I da seção II, exceto nas exigências específicas para os chacreamentos fechados;
- IV-** Para aprovação do chacreamento aberto será devido ao município as taxas e emolumentos semelhantes aos existentes para aprovação de loteamentos comuns.

SEÇÃO II

DO CONDOMÍNIO FECHADO DE CHÁCARAS E DO CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES

Art. 6º – As relações entre os condôminos do Condomínio de chácaras e do condomínio de lotes regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 em seu Capítulo VI- Seção I “Do Condomínio Voluntário” art. 1.314 ao art. 1.323 e art. 1.358-A do Código Civil, específicos para o condomínio de lotes.

Art. 7º – Para implantação dos referidos condomínios de chácaras ou de lotes deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

- I-** As ruas que comporão os Condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros) não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.593.111/0001-14

vizinhos ao condomínio, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos rurais, comerciais ou industriais, salvo se ressalvado as respectivas servidões de passagem;

II- O perímetro do condomínio deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, telas ou assemelhados;

III- Destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, podendo ser computadas até 50% de eventuais áreas de APPs, dentro ou fora do condomínio;

IV- 5% (cinco por cento) de área institucional, a ser doada ao município fora do condomínio, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

V- As vias internas serão asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme projeto a ser aprovado pelo município, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento;

VI- Energia elétrica em todos os imóveis de acordo com normas da CEMIG, sendo o custo de total responsabilidade do empreendedor e/ou dos condôminos;

VII- Projeto de coleta e destinação final de esgoto, ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis ao projeto, deverão ser obrigatórias e individuais para cada chácara ou lote e aprovada pelo município e órgãos competentes;

VIII- Solução de fornecimento de água potável a os condôminos, através de poço artesianos ou outra alternativa viável aprovada pelo município e órgãos competentes;

IX- Obras necessárias ao escoamento de águas pluviais;

X- Compromisso de que as chácaras somente serão postas à venda, após aprovação do projeto junto à prefeitura e respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilização civil e criminal;

XI- Para aprovação de projetos de condomínio fechado ou condomínio de lotes, serão devidos ao município as taxas e emolumentos, além da caução imobiliária, conforme legislação já existente para aprovação de loteamentos urbanos.

Art. 8º O responsável pela instituição do condomínio de chácaras/lotes fica obrigado a apresentar na Secretaria de Governo, uma cópia da Convenção de Condomínio, a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.593.111/0001-14

- I-** Instituição do condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis do município;
 - II-** Constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;
 - III-** Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir na proporção da fração de sua chácara ou lote, para a manutenção de todas as despesas do condomínio;
 - IV-** Fornecer a cada um dos adquirentes de forma individualizada e constando em destaque no recebimento no contrato, todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;
 - V-** Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e
 - VI-** Manter os serviços de água, esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da preservação permanente nos termos da convenção do condomínio;
- Parágrafo único:** Com o registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento/loteamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara/lote.

CAPÍTULO II

O PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 8º – O projeto de implantação do chacreamento (aberto ou fechado) e do condomínio de lotes, previsto nesta Lei, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I-** Requerimento em duas vias;
- II-** Certidão Vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 60 (sessenta) dias;
- III-** Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com a certidão de que referida área está fora do perímetro urbano municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.593.111/0001-14

IV- Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;

a) A subdivisão da área em chácaras, com respectivas dimensões;

b) Sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizada, asfaltamento, calçamento ou cascalhamento a critério do empreendedor;

c) A indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

V- Memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

VI- ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

VII- Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VIII- Minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

Art. 10 – O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria responsável no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.

§1º - Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao autor, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Obras.

§2º - A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 11 – Caberá à Secretaria responsável remeter ao CODEMA municipal para avaliação ambiental do empreendimento, respeitada a legislação estadual e federal.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES

Art. 12 – As obras de implantação de chaceamento aberto ou fechado e do condomínio de lotes, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas, bem como envio de notícia ao Ministério Público para devidas providências cíveis e criminais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.593.111/0001-14

CAPÍTULO IV **DA REGULARIZAÇÃO**

Art. 13 – Os proprietários de chacreamentos consolidados com construções preexistentes e/ou em construção, à data de publicação desta Lei, deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal responsável, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, para a finalidade de adequação e regularização, hipótese na qual será a área considerada consolidada, independentemente da metragem, regulamentada e transformada por decreto, em ZUE (zona de urbanização específica) com a finalidade constante do artigo 2º desta Lei.

§1º – Os documentos exigidos para a regularização das áreas consideradas consolidadas, nos moldes do *caput* deste artigo, são aqueles que constam nos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do art. 8º desta lei, além de:

I - Termo de ciência e responsabilidade quanto aos custos para instalação de energia elétrica e iluminação no local, nos moldes do projeto aprovado/proposto pela CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais;

II – Comprovação de coleta e destinação final de esgoto, ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis, deverão ser individuais para cada chácara ou lote e aprovada pelo município e órgãos competentes;

CAPÍTULO V **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 14 – Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento (aberto ou fechado), bem como o condomínio de lotes aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras ou lotes.

Art. 15 – Após a transformação da área em ZUE (zona de urbanização específica), o empreendedor fará o registro do chacreamento no cartório de registro de imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 18.593.111/0001-14

competente e este, no prazo de 30 dias, comunicará ao INCRA a transformação da área rural para urbana visando a respectiva baixa do cadastro do ITR.

Art. 16 – As demais disposições desta lei poderão ser regulamentadas por decreto pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 17 – Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Abadia dos Dourados/MG, 09 de outubro de 2023.

Wanderlei Lemes Santos

Prefeito Municipal