



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**

**“ Terra do Pai da Aviação”**

**Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405**

**PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG**

Santos Dumont/MG, 17 de novembro de 2023

Ofício nº: 1711/2023

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Serviço: Gabinete do Prefeito

Prezado Senhor,

É o presente encaminhar, para apreciação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei baixo descrito, a saber:

*"Dispõe sobre a implantação e regulamentação de Chacreamento Fechado e do Condomínio Fechado".*

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos

Atenciosamente,

Assinado eletronicamente por CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO em 17/11/2023 às 14:07:51  
CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO  
AZEVEDO:3821802065

9

**Carlos Alberto de Azevedo**  
**Prefeito Municipal**

Flávio Henrique Ramos de Faria  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
Santos Dumont-MG  
Nesta



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

“ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

### PROJETO DE LEI No. 43-2023 LEI No.

*"Dispõe sobre a implantação e regulamentação de Chacreamento Fechado e do Condomínio Fechado".*

O Povo do Município de Santos Dumont-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 e do condomínio de lotes, obrigatoriamente fechados, do Município de Santos Dumont, 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 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 fechado na forma de condomínio, é a gleba de terra, subdivida 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, assim com todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e das áreas comuns.

§2º - O condomínio fechado de lotes regulamentado no artigo 1.358-A da Lei Federal 10.406 de 2002 (Código Civil Brasileiro) e na Lei 4.591 de 1964 (condomínio horizontal), é a gleba de terra, subdividida em frações da área total proporcional a área de cada lote, e instituída em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente e organizada através de frações ideais



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

### “ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405  
PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

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.

§3º - As chácaras constantes do chaceamento terão área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

- I - a taxa de ocupação será de no máximo 50% (cinquenta por cento);
- II - o afastamento frontal será de no mínimo 5,00 m. (cinco metros);
- III - o afastamento lateral e dos fundos será de no mínimo 2,30 m. (dois metros e trinta centímetros);
- IV - a taxa de permeabilidade mínima será de 30% (trinta por cento);
- V - a altura máxima da edificação será de 10,00 m. (dez metros).

§4º- Os lotes constantes do condomínio de lotes, terão área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00 (doze) metros.

- I - a taxa de ocupação será de no máximo 80% (oitenta por cento);
- II - o afastamento frontal será de no mínimo 5,00 m. (cinco metros);
- III - o afastamento lateral e dos fundos será de no mínimo 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - a taxa de permeabilidade mínima será de 30% (trinta por cento);
- V - a altura máxima da edificação será de 10,00 m. (dez metros).

Art. 3º - A Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por Lei Municipal, a requerimento do empreendedor, em qualquer área de terras localizada fora do perímetro urbano do município, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras ou condomínio de lotes.

Parágrafo único: Para os parcelamentos de solo com a finalidade específica de condomínios de lotes, cuja área esteja situada em Zona Urbana, aplicar-se-ão disposições específicas constantes do art. 6º.

### DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 5º - 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, específicos para o condomínio de lotes.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

### “ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

Art. 6º - Para implantação dos referidos condomínios de chácaras ou de lotes deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I- atendimento a legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área a parcelar inferior a 02.00.00ha (dois hectares) de terras;

II- as ruas que comporão os Condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 07,00m (sete metros) não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores 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;

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

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

V- 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;

VI- as vias internas serão pavimentadas, conforme projeto a ser aprovado pelo município, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento;

VII- energia elétrica em todos os imóveis de acordo com normas da Concessionária de Energia Elétrica;

VIII- Projeto de coleta e destinação final de esgoto através de instalação de ETE (Estação de Tratamento de Esgotos), ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis ao projeto, deverão ser obrigatórias e individuais para cada chacara ou lote e aprovada pelo município e órgãos competentes;

IX- solução para fornecimento de água potável a todos os condômino, através de poço artesiano ou outra alternativa viável aprovada pelo município e órgãos competentes;

X- obras necessárias ao sistema de drenagem de águas pluvias;

XI- implantar serviço de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio, cuja destinação final será de inteira



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

### “ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

responsabilidade do condomínio, que depositará em dia, horário e local definido pelo Poder Público, respeitando a segregação seletiva dos resíduos;

XII- compromisso de que as chácaras ou lotes 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;

XIII- para aprovação de projetos de chacreamento 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. A caução poderá ser efetuada através de lotes no empreendimento, outro imóvel no valor da garantia, seguro garantia ou seguro fiança, a critério do empreendedor com anuência da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único: Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes situações:

- I - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de reservas legais registradas;
- VI - em áreas de preservação permanente;
- VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 7º - O responsável pela instituição do condomínio de chácaras/lotes fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras, uma cópia da Convenção de Condomínio, a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

- 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 chacara 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,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

### “ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405  
PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

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 fechado e do condomínio de lotes, previsto nesta Lei, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I- requerimento conforme modelo da Prefeitura;

II- certidão Vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) 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 (no caso de chacreamento);

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/lotes, com respectivas dimensões;

b) sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizada e tipo de pavimentação 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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

### “ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405  
PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

- VI- ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do(s) projeto(s);
- 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.

Art. 9º - O projeto de implantação de chacreamento ou condomínio será analisado pela Secretaria de Obras 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. 10º - Caberá à Secretaria de Obras remeter ao CONDEMA municipal para avaliação ambiental do empreendimento, respeitada a legislação estadual e federal.

### CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 11 - As obras de implantação de chacreamento e do condomínio de lotes, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas irregulares, o que ensejará o embargo imediato das mesmas, bem como envio de notícia ao Ministério Público para devidas providências cíveis e criminais.

### CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO

Art. 12 - 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 de Obras, em um prazo máximo de 24 meses, para a finalidade de adequação e regularização, hipótese na qual será a área considerada consolidada, independentemente da metragem, regulamentada e transformada por Lei



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

“ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

Municipal, em ZUE (Zona de Urbanização Específica) com a finalidade constante do artigo 2º desta Lei.

### CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 - O Município não aprovará parcelamento de glebas distantes da mancha urbana cuja realização exija execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas área adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados e mantidos pelo condomínio às suas próprias custas.

Art. 14 - A implantação do condomínio de lotes de chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do mapa do sistema viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 15 - Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.

Art. 16 - Os parcelamentos do solo urbano para chacreamento, 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. 17 - Após a transformação da área em ZUE (Zona de Urbanização Específica), o empreendedor fará o registro do chacreamento no cartório de registro de imóveis competente e este, no prazo de 30 dias, comunicará ao INCRA a transformação da área rural para urbana visando à respectiva baixa do cadastro do ITR.

Art. 18 - Todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovados pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, em conformidade com esta Lei, no que couber, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

Art. 19 - A Lei 4.241 de 19 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo do Município de Santos Dumont), passa a vigorar conforme redação a seguir:

“Art. 50 - .....  
I. ....  
II. ....  
III. ....  
IV. ....  
V. ....





## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

“ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

### Mensagem:

Sr. Presidente,  
Srs. Vereadores

A presente proposta de lei visa regulamentar a implantação de chacreamentos e condomínios de lotes no Município de Santos Dumont, buscando conciliar o desenvolvimento urbano sustentável com a preservação ambiental, a segurança jurídica e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

### Razões e Justificativas:

#### Ordenamento Urbano:

A implementação de áreas específicas para chacreamentos e condomínios de lotes contribui para o ordenamento urbano, direcionando o crescimento de forma planejada e evitando a ocupação desordenada do solo.

#### Respeito à Legislação Vigente:

O projeto de lei está em conformidade com as Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979, nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 13.465/2017, e as orientações contidas na Nota Técnica do INCRA nº 02/2016. Isso assegura a legalidade e a validade das ações propostas.

#### Respeito Ambiental:

A legislação proposta estabelece critérios para a criação de áreas verdes, preservação permanente e a destinação de 10% do empreendimento para tais fins. Além disso, impõe requisitos ambientais para garantir o equilíbrio ecológico nas novas áreas urbanas.

#### Infraestrutura e Serviços Essenciais:

A lei estabelece diretrizes para a infraestrutura básica, como pavimentação, energia elétrica, coleta de esgoto, fornecimento de água potável e coleta de lixo. Isso garante que os futuros moradores tenham acesso a serviços essenciais de qualidade.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT

“ Terra do Pai da Aviação”

Praça Cesário Alvim, 02 - Centro - FAX (32) 3252- 7405

PABX (32) 3252- 7400 - Santos Dumont -MG

### Desenvolvimento Econômico e Social:

Ao permitir a criação de empreendimentos como chácaras e condomínios de lotes, a proposta fomenta o desenvolvimento econômico local, estimula investimentos imobiliários e cria oportunidades de emprego.

### Regulação dos Parcelamentos:

A lei estabelece critérios claros para a aprovação de projetos de chaceamento e condomínio, garantindo que estes atendam às normas técnicas e urbanísticas. Isso evita irregularidades e proporciona segurança jurídica aos empreendedores e compradores.

### Regularização de Áreas Consolidadas:

O projeto prevê a regularização de áreas consolidadas, assegurando que proprietários de chaceamentos existentes possam adequar-se à nova legislação, promovendo a regularidade fundiária e a valorização imobiliária.

### Controle e Fiscalização:

A proposta institui a análise e fiscalização rigorosa dos projetos, garantindo que as normas sejam cumpridas. Sanções são previstas para obras realizadas sem a devida aprovação, fortalecendo a autoridade municipal e coibindo ações irregulares.

A proposta alinha-se com o Plano Diretor do Município, proporcionando uma complementação e adequação necessárias para o crescimento urbano planejado.

Segue, em anexo, parecer do Conselho de Políticas Urbanas - COMPUR, sobre a referida matéria.

Desta forma, podemos concluir que implantação da presente Lei visa equilibrar o crescimento urbano com a preservação ambiental, proporcionando um ambiente urbanizado, sustentável e seguro. A busca pela regularização fundiária e a promoção de um desenvolvimento econômico ordenado são elementos-chave para o progresso responsável do Município de Santos Dumont.

Atenciosamente

CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO:3821802065

9

Carlos Alberto de Azevedo  
Prefeito Municipal

Aos dezenove dias do mês de setembro de dois mil e vinte três (2023), as dezesseis (16:30) horas e trinta minutos, na Sede da Associação Comercial de Santos Dumont, teve início a reunião ordinária do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR), com a presença dos seguintes membros: Marcos Valério Nepomuceno, Clésio de Oliveira Santos, Edcléia Campos Ferreira, Tamires Belchior da Silva, Vinicius Alberto da Silva, Jaqueline de Almeida Guillarducci, Wallace Santos, Paulo Vieira, Francisco de Araújo, Edmilson Inácio de Souza. Marcos Valério cumprimentou a todos e agradeceu a presença de todos e justificou a ausência do Presidente Oscar, que está afastado por motivo de saúde, deu início a pauta da reunião explanando sobre o convênio com a UFJF (Universidade Federal de Juiz de Fora) sobre a revisão do Plano Diretor, esclareceu que a Procuradoria Jurídica deu parecer contrário ao convênio com a UFJF, e mediante isso o Secretário Oscar sugeriu que os Técnicos da Secretaria conduzam a revisão do Plano Diretor juntamente com os demais conselheiros, uma vez que não há disponibilidade de dotação orçamentária para esse ano e a contratação de uma empresa somente poderá ocorrer no ano vindouro, o que irá comprometer o andamento dos trabalhos visto que já estamos no mês de setembro e o prazo para a revisão já extrapolou, necessitando urgência para validar inclusive através das audiências públicas. Estamos caminhando para num menor tempo possível, com a melhor qualidade possível para revisar o plano e que atenda os anseios e as necessidades efetivas do Município, pensando no coletivo. Todos os membros concordaram e Marcos Valério deu início a segunda pauta e abriu a discussão sobre o projeto de Lei, previamente encaminhando aos conselheiros, para chacreamento e condomínio de fechado, perguntou se os conselheiros tinham considerações, sugestões, ponderações a serem feitas. Os conselheiros que se manifestaram, posicionaram-se favoravelmente a aprovação do projeto apresentado sendo colocado que a Lei resguarda o Município quanto a manutenções da infraestrutura dos empreendimentos uma vez que, a responsabilidade sobre a mesma fica a cargo do empreendedor. Foi manifestado também que além da aprovação pelo conselho o projeto será analisado pela Câmara Municipal e passará também por audiência pública, nas quais participarão representantes da sociedade civil, executivo, legislativo e os próprios conselheiros. Foi sugerida pelo conselheiro Paulo Vieira, a realização de uma reunião prévia com o legislativo para dizimar possíveis dúvidas que por ventura venham a surgir. Diante de

