**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº\_\_\_\_ /2025**

***Dispõe sobre as normas para aprovação e implementação de empreendimentos imobiliários pela modalidade de Condomínios de Lotes, nos termos da Lei n.o 13.465, de 11 de julho de 2017, no Município de Carmo do Cajuru/MG e dá outras providências.***

*O Prefeito do Município de Carmo do Cajuru, Estado de Minas Gerais no uso de suas atribuições legais, especialmente pelo disposto no art. 64, inciso IV da Lei Orgânica Municipal, apresenta o seguinte projeto de lei:*

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
   * + 1. Fica regulamentada, no âmbito do Município de Carmo do Cajuru, a modalidade Condomínio de Lotes,por fracionamento de Terreno (Gleba ou lote oriundo de Parcelamento do solo), já devidamente instituída em âmbito nacional pela Lei n.o13.465, de 11 de julho de 2017, destinada a uso residencial, comercial, misto ou industrial e estabelecidas as normas para a aprovação e implementação de seu projeto, perante a Prefeitura, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos públicos competentes, respeitando-se os critérios previstos nesta Lei Complementar, complementando-se o Plano Diretor, os Códigos de Obras e Edificações, de Posturas e Ambiental do Município, e as demais normas de ocupação do solo estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

**Parágrafo Único.** A presente Lei apenas regulamenta, para fins administrativos, e orienta as ações dos diversos atores, públicos ou privados, quanto aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela modalidade Condomínio de Lotes no Município de Carmo do Cajuru, ante as inovações e possibilidades já devidamente instituídas em âmbito nacional pela [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](https://www.planalto.gov.br/cciviL_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm).

* + - 1. Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

Condomínio de Lotes – espécie de condomínio edilício, nos moldes definidos no art. 1.358-A do Código Civil, – incluído pela Lei n.o 13.465, de 11 de julho de 2017 –, no qual um Terreno (Gleba ou lote oriundo de Parcelamento do solo) é objeto de fracionamento em áreas privativas individualizadas(Lotes), destinadas a futuras edificações, e áreas comuns, também privadas, de titularidade compartilhada entre os proprietários dos Lotes (tais como, portaria, vias internas, áreas de lazer *etc*.), não caracterizado como Parcelamento, e com característica de perenidade, no qual cada Unidade Imobiliária Autônoma, sem obrigatoriedade de ter aprovado ou iniciado edificação, é composta por:

Um Lote; e,

Uma Fração Ideal da Área Comum.

Lote– porção do Terreno correspondente à área privada de uso exclusivo e privativo do condômino,devidamente individualizada, integrante de um Condomínio de Lotes. Para os fins desta lei, portanto, sempre que mencionado o termo Lote com inicial maiúscula, tratar-se-á deporção exclusiva, individualizada e privativa de Terreno em Condomínio de Lotes, e não de lote em geral oriundo de Parcelamento do solo;

Área Comum –porção do Terreno correspondente à área privadade uso comum, ou seja, compartilhado por múltiplos condôminos, de propriedade em condomínio na proporção da respectiva Fração Ideal associada a cada Lote, destinada às vias internas de circulação,áreas verdes, de lazer, recreativas, desportivas, de praças, administrativas, de portaria e equipamentos de uso comum,*etc*.;

Fração Ideal – fração do Terreno e das Áreas Comuns do Condomínio de Lotes, proporcional à área de cada Lote, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do Condomínio de Lotes;

Parcelamento – a subdivisão da Gleba em lotes urbanos destinados à edificação, por meio de Loteamento ou Desmembramento, com aproveitamento, abertura ou modificação de vias de circulação e logradouros públicos, conforme o caso, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se confundindo com o fracionamento que origina o Condomínio de Lotes;

Loteamento – modalidade de Parcelamento – a subdivisão da Gleba em lotes urbanos destinados à edificação, com a abertura ou modificação de vias de circulação e logradouros públicos;

Desmembramento – modalidade de Parcelamento – a subdivisão da Gleba em lotes urbanos destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem a abertura ou modificação de vias de circulação e logradouros públicos;

Gleba – área de terra não parcelada com localização e delimitação definidas, não resultante de prévio processo regular de Parcelamento para fins urbanos;

Terreno – Gleba (terra não parcelada) ou lote previamente submetido ao Parcelamento do solo urbano, destinados à implantação do Condomínio de Lotes;

Plano Diretor do Município – o próprio Plano Diretor do Município de Carmo do Cajuru, instituído pela Lei Complementar n.o80, de 11 de novembro de 2016, ou outra que venha a substituí-la, além de suas modificações, incluindo, mas não se limitando, para fins de simplificação ao longo do texto, os respectivos Códigos de [Obras](https://leismunicipais.com.br/a1/mg/c/carmo-do-cajuru/lei-complementar/2018/10/97/lei-complementar-n-97-2018-institui-o-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-carmo-do-cajuru?q=solo) e Edificações, de [Posturas](https://leismunicipais.com.br/a/mg/c/carmo-do-cajuru/lei-complementar/1998/1/3/lei-complementar-n-3-1998-institui-o-codigo-de-posturas-municipais-de-carmo-do-cajuru-e-da-outras-providencias?q=posturas) e [Ambiental](https://leismunicipais.com.br/a1/mg/c/carmo-do-cajuru/lei-complementar/2021/12/114/lei-complementar-n-114-2021-institui-o-codigo-ambiental-do-municipio-de-carmo-do-cajuru-mg?q=solo) municipais, além de todo o arcabouço legal federal, estadual e municipal, aplicáveis ao uso e ocupação do solo;

Incorporação Imobiliária – modelo de desenvolvimento de empreendimento imobiliário com a finalidade de venda na planta ou em construção, regulamentado pela Lei n.o4.591, de 16 de dezembro de 1964;

APP – Área de Preservação Permanente, conforme estabelecido pela Lei n.o12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal Brasileiro.

* + - 1. O Condomínio de Lotes não se confunde com as modalidades de Parcelamento do solo, quer seja, Loteamento ou Desmembramento, previstas na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1971 e elencadas no art. 160 do Plano Diretor do Município, sendo classificado o Condomínio de Lotes, diferentemente das modalidades de Parcelamento do solo, para os fins desta Lei, como fracionamento de Terreno em Lotes e Áreas Comuns, privadas, sob o regime condominial, a partir da instituição de um condomínio edilício, nos moldes definidos no art. 1.358-A do Código Civil –incluído pela Lei no 13.465, de 11 de julho de 2017.

**§1°** O Condomínio de Lotes se submete ao regime jurídico das Incorporações Imobiliárias de que trata o [Capítulo I do Título II da Lei no4.591, de 1964](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm#capituloi), equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrais.

**§2°** As Áreas Comuns do Condomínio de Lotes são de propriedade privada do condomínio, por tratar-se de condomínio edilício, e, assim, os respectivos serviços associados, incluindo, mas não se limitando aos demanutenção, são de responsabilidade exclusiva dos proprietários das Unidades Imobiliárias Autônomas, por meio do condomínio.

**§3°** Dada a sua natureza de condomínio edilício, o Condomínio de Lotes é perene, definitivo, só se admitindo sua extinção em caso de titulação, por uma única pessoa física ou jurídica, de todos os Lotes do empreendimento, ou pelas demais formas expressamente previstas em Lei.

* + - 1. O Condomínio de Lotes,contudo, para fins de uso e ocupação do solo, ressalvadas as distinções, especializações e outros critérios expressamente estabelecidas nesta Lei Complementar,cumprirá os demais requisitos aplicáveis ao Loteamento Privado definido nos art. 162 e art. 173 do Plano Diretor do Município.

**§1°** Por adotar certos requisitosdo Loteamento Privado,– aqueles não estabelecidos nesta Lei Complementar – onde se lê “área pública”, “espaço público”, “uso público”, “área semi-pública”, “espaço semi-público”, “uso semi-público” e suas variações, conforme definido no art. 164 do Plano Diretor do Município, para fins do Condomínio de Lotes, leia-se “Área Comum”, posto que tratam-se de áreas, espaços e usos condominiais privados.

**§2°** Por tratar-se de Condomínio de Lotes, cujas Áreas Comuns são, portanto, integralmente privadas, não se aplicam os dispositivos de “outorga de áreas semi-públicas”ou “transferência de domínio” ao Poder Executivo Municipal, prevista nos, mas não se limitando aos, art. 178 a 185 e art. 248 do Plano Diretor do Município, já que inexistentes, neste caso.

1. DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
   1. DOS TERRENOS
      * 1. O Terreno destinado à implantação de um Condomínio de Lotes deverá atender aos seguintes requisitos:

Não prejudicar o escoamento normal das águas;

Não prejudicar as obras necessárias de infraestrutura do Município;

Não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado do Município, salvo se apresentada solução alternativa pelo empreendedor, devidamente aceita pelo Município; e,

Possuir área igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e igual ou inferior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

**§1°** Caso a localização do Terreno em que será implantado o Condomínio de Lotes seja distante da via pública, exigindo abertura de novas vias, a porção de área por onde passará tal ligação deverá, obrigatoriamente, ser objeto de Parcelamento do solo, nos moldes previstos no Plano Diretor do Município, caso não seja viável a doação isolada ao Poder Público das áreas necessárias à implantação do sistema viário público.

**§2°** Para aprovação de empreendimento contíguo a um Condomínio de Lotes, sem que o primeiro tenha acesso por via pública, é permitida a aprovação de acesso via área de servidão de passagem perpétua interna ao Condomínio de Lotes, desde que autorizado, por liberalidade, e formalizado, pelo prédio dominante, a obrigação de constituição da servidão de passagem perpétua em favor do prédio serviente, em caráter irrevogável e irretratável. Nesta hipótese, o habite-se do empreendimento sem acesso por via pública será condicionado ao registro da servidão de passagem na matrícula do imóvel dominante.

* 1. DA INFRAESTRUTURA
     + 1. A infraestrutura deverá atender aos seguintes requisitos:

Cercamento do Terreno onde será implantado o Condomínio de Lotes, com qualquer tipo de fechamento que garanta sua integridade e proteção e, onde este fizer frente para logradouros públicos, reservada uma faixa de terra não edificável de, no mínimo, 3,00m (três metros) de largura, para a realização de projeto paisagístico específico;

Demarcação dos Lotes;

Instalação de rede de água potável ou sistema próprio de abastecimento, quando não houver captação para ligação com a concessionária do serviço público próximoao Terreno;

Instalação de rede de esgoto sanitário conectada à rede pública existente ou, na ausência de captação disponível para ligação com a concessionária do serviço público próxima ao terreno, adoção de sistema de coleta e tratamento compatível com a legislação ambiental, podendo ser individual, como fossa séptica, filtro e sumidouro, ou biodigestor, ou coletivo, como Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);

Instalação de rede de drenagem pluvial;

Instalação preferencial de rede de energia elétrica subterrânea, sempre que tecnicamente possível, do contrário, aérea, e ligação com a concessionária do serviço público;

Instalação de sistema de iluminação nas Áreas Comuns;

Abertura, compactação, pavimentaçãoe sinalização das vias internas de circulação e acesso;

Contenção, por meio de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e assoreamentos de águas correntes e dormentes; e,

Arborização e ajardinamento em vias internas de circulação e acesso, logradouros e cercamento doTerreno (quando aplicável).

**§1°** As obras da infraestruturainterna do Condomínio de Lotes deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de validade do alvará de construção, que não será inferior a 4 (quatro) anos.

**§2°** Admite-se a prorrogação do alvará de construção, por igual período, caso o empreendedor demonstre a execução de pelo menos 70% (setenta por cento) das obras dentro do prazo original de vigência.

**§3°** Na hipótese de não conclusão das obras no prazo e nos parâmetros definidos anteriormente, o Município poderá, a seu critério, observado o interesse público, prorrogar o prazo do alvará de construção.

**§4°** A conclusão das obras do Condomínio de Lotes será certificada pela competente certidão de “habite-se”, que não se confundirá com as “baixas de construção e habite-se” das construções a serem edificadas em cada Lote, neste último caso devidamente aprovadas e executadas pelos seus respectivos futuros proprietários.

* 1. DAS OBRAS
     + 1. Todas as obras, quer sejam da infraestrutura ou edificações nos Lotes ou Áreas Comuns, devem ser precedidas de projetos específicos, conforme normas, regulamentos e padrões técnicos dos órgãos e entidades competentes, concessionárias de serviços públicos, exigências legais, em especial, mas não se limitando à Convenção do Condomínio de Lotes, Plano Diretor, Código de Obras e Edificações, Posturas e Ambiental do Município, devidamente assinados por seus respectivos profissionais habilitados.

**§1°** As normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) devem ser adotadas como referência sempre que exigidas pela Lei ou, preferencialmente, em caso de ausência de padrões técnicos mais adequados.

**§2°** Somente profissionais habilitados poderão planejar, orientar, administrar, fiscalizar e executar qualquer obra em âmbito municipal, devendo aAnotação de Responsabilidade Técnica (ART) – ou equivalente legal – de execução ser apresentada no início das obras.

**§3°** O alvará de construção do Condomínio de Lotes contemplará tanto a autorização para a execução da infraestrutura quanto das edificações originalmente previstas no projeto original para as Áreas Comuns. As futuras edificações nos Lotes deverão ser objeto de processos de aprovação específicos pelos respectivos interessados (condôminos), conforme procedimentos previstos na legislação municipal para as edificações em geral.

1. DA DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS

Da área total do Terreno em que será implantado o Condomínio de Lotes, deverão ser destinadas às vias internas de circulação, áreas verdes e de lazer, dentro do perímetro do Condomínio de Lotes, no mínimo 30% (trinta por cento), sendo:

10% (dez por cento) – às vias internas de circulação;

20% (vinte por cento) – às áreas verdes e de lazer.

**§1°** Para o cálculo do percentual previsto no *caput*, deverão ser delimitadas e descontadas, inicialmente, todas as áreas consideradas APP e outras onde não seja permitidaa utilização plena.

**§2°** Por tratar-se de Condomínio de Lotes, as vias internas de circulação e as áreas verdes e de lazer são Áreas Comuns, permanecendo, portanto, sob o domínio privado.

**§3°** As áreas verdes, de lazer e eventuais APP localizadas no interior do Terreno poderão sofrer alteração de sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos, desde que preservadas, pelos condôminos, as suas características físicas originais e cumprindo o regramento da legislação competente.

1. DA CONTRAPARTIDA

Quando o Terreno em que será implantado o Condomínio de Lotes não tiver sido objeto de Parcelamento anterior, a título de contrapartida ao Poder Público Municipal, deverão ser doadas, extramuros ao Condomínio de Lotes, em local de interesse do Município, área com a metragem máxima, individual ou combinada, de 10% (dez por cento) do total da Gleba, para uso público, sendo:

5% (cinco por cento) –à “Área Institucional Pública”;

5% (cinco por cento) – à “Área Verde e de Lazer Pública”.

**§1°** As respectivas áreas poderão ser fracionadas em módulos, respeitando-se o mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) da Glebapara cada módulo.

**§2°** A Área Verde e de Lazer Pública a ser doada a título de contrapartida,quando contígua ao Terrenodestinado à implantação do Condomínio de Lotes, será contabilizada, até o limite dos 5% (cinco por cento), para cálculo do percentual de áreas verdes e de lazer internas do Condomínio de Lotes, previsto no inciso II do Art. 8, mantendo-se o total mínimo de 20% (vinte por cento).

**§3°** O percentual referido no caput poderá ser convertido, parcial ou integralmente, em pecúnia, benfeitorias ou obras em favor do Município, desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, tomando-se como critério de conversão, para qualquer caso, o valor fiscal da Gleba, como cadastrado no Município para fins de cobrança do IPTU ou no INCRA para ITR, o que for maior, antes da implantação do Condomínio de Lotes.

**§4°** Se o percentual referido no caput for doado em imóveis, caberá ao Município determinar, no mínimo, 3 (três) opções de interesse – sendo, preferencialmente, em área remanescente da Gleba onde o Condomínio de Lotes vier a ser projetado, ou, alternativamente, para aquisição do empreendedor em outro local e doação ao Município – ; se em benfeitorias ou obras, o local onde serão realizadas; se em pecúnia, o recurso será revertido em favor dos cofres públicos municipais.

**§5°** O cumprimento do estabelecido no caput não impede a tramitação e nem a aprovação do projeto do Condomínio de Lotes perante o Município, mas é condição indispensável para a emissão da certidão de conclusão de obras, baixa e “habite-se” do empreendimento.

1. DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomíniotrata-se de instrumento jurídico de elaboração e cumprimento obrigatório dos condôminos edeveatender àsexigências estabelecidas na [Lei no 4.591, de 1964](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm#capituloi) e legislação municipal, podendo sempre ampliar, nunca atenuar suas determinações.

**§1°** Será facultado ao empreendedor impor critérios e parâmetros urbanísticos para os Lotes e Áreas Comuns mais restritivos do que aqueles previstos na legislação municipal (“Restrições Convencionais”), e que deverão, necessariamente, ser refletidos na Convenção de Condomínio.

**§2°** As Restrições Convencionais formalizadas pelo empreendedor durante o processo de aprovação do Condomínio de Lotes serão observadas pelo Município quando da análise dos projetos de edificação nos Lotes e nas Áreas Comuns.

**§3°** A formalização das Restrições Convencionais durante o processo de aprovação do Condomínio de Lotes não afasta a possibilidade de constarem da Convenção de Condomínio outras restrições adicionalmente impostas, não indicadas quando do processo de aprovação do Condomínio de Lotes, as quais também vincularão todos os respectivos condôminos.

1. DO IPTU

Para efeitos tributários, cada Lote constituirá unidade isolada, contribuindo o seu proprietário, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, inclusive de concessionárias de serviços públicos, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 12**. A base de cálculo do IPTU incidente sobre o Lote será composta:

**I -** Pela área construída (quando houver);

**II -** Pela área do Lote detida pelo proprietário; e,

**III -** Pela área da Área Comum – proporcionalmente à Fração Ideal – detida pelo proprietário.

**Parágrafo único.** Para efeito de determinação do valor venal, a Área Comum de que trata o inciso III do caput será avaliada com redução de 50% (cinquenta por cento) no valor unitário padrão do metro quadrado, em razão de sua destinação coletiva restrita, da inexistência de aproveitamento econômico individual e das obrigações do Condomínio de Lotes quanto à implementação, custeio e manutenção integral da infraestrutura interna. Tal redução constitui critério técnico permanente e irrevogável de avaliação imobiliária, não configurando isenção, anistia ou qualquer forma de renúncia de receita.

1. DAS ATRIBUIÇÕES EXCLUSIVAS DOS CONDÔMINOS

**Art. 13** São atribuições exclusivas do Condomínio de Lotes, através de seus condôminos, a execução,custeio e manutenção da infraestrutura interna, incluindo, mas não se limitando à coleta e remoção de lixo domiciliar até o ponto de recolhida estabelecido pela Prefeitura, a segurança, iluminação, conservação e limpeza das vias internas de circulação e demais Áreas Comuns e a prevenção contra sinistros.

**§1°** O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único a ser estabelecido pela Prefeitura, localizado fora do perímetro do Condomínio de Lotes, para que o Município dê a destinação final.

**§2°** A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada Lote, de acordo com a legislação municipal em vigor.

**§3°** Os condôminos ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pelo condomínio para fazer face aos custos e despesas a que se refere este artigo, independentemente do pagamento do IPTU incidente sobre cada Unidade Imobiliária Autônoma.

**§4º** A manutenção de que trata o *caput* deste artigo pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com o Condomínio de Lotes.

1. da aprovação do CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 14.** O Poder Público somente procederá à aprovação de projetos de Condomínios Lotes depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

Consulta de viabilidade;

Requerimento de estudo preliminar;

Anteprojeto;

Projeto definitivo.

**§1°** Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deliberar sobre todas as etapas supracitadas.

**§2°** O Poder Executivo poderá regulamentar procedimento simplificado para aprovação de Condomínio de Lotes em áreas que já tenham sido previamente submetidas ao Parcelamento do solo urbano.

**Art. 15.** A Prefeitura terá o prazo de:

30 (trinta) dias úteis para responder à consulta de viabilidade;

60 (sessenta) dias úteis para a execução das diretrizes constantes no estudo preliminar;

90 (noventa) dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

**Parágrafo Único.** Os prazos aplicáveis ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão a metade dos prazos previstos nos incisos do *caput*.

**Art. 16.** A consulta de viabilidade consiste num pedido de informações sobre a possibilidade de implementação de Condomínio de Lotes em determinadoTerreno, não gerando direitos, e tendo validade de 12 (doze) meses.

**Art. 17.** Para obter a consulta de viabilidade com a finalidade de implementação de Condomínio de Lotes para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento junto ao Poder Público, acompanhado dos seguintes documentos:

Cópia autenticada de título de propriedade do(s) imóvel(is);

Planta de situação do Terreno.

**Parágrafo Único.** Ainda que o Condomínio de Lotes não ocupe a área total doTerreno, ele deverá ser representado na sua totalidade na planta de situação.

**Art. 18.** Compete ao Poder Público:

Expedir a certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um Condomínio de Lotes no Terreno, com base em critérios objetivos, não podendo ser negada a implantação caso o Zoneamento e os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar autorizem a modalidade;

Informar:

A unidade territorial na qual na qual o Terreno está inserido;

A densidade populacional prevista;

A taxa de ocupação;

Os recuos e afastamentos do Terreno em que será implantado o Condomínio de Lotes.

Apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

**Art. 19.** Após o recebimento da consulta de viabilidade, o empreendedor estará habilitado a requerer ao Poder Público Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o Condomínio de Lotes, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

**§1°** O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do Terreno e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo Poder Público Municipal, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na consulta de viabilidade.

**§2°** A planta do Terreno deverá ser elaborada conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público Municipal e coordenadas geográficas oficiais do Município, indicando, ainda:

Divisas do Terreno;

Benfeitorias existentes;

Árvores significativas, bosques, florestas e áreas de preservação;

Nascentes e corpos d`água;

Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no Terreno;

Servidões existentes no local, faixas diversas de domínio ou ambas, em escala;

Locais alagadiços ou sujeitos a inundação;

Curvas de nível de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros e indicação dos talvegues;

Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

Planilha de cálculo da área do Terreno;

Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a localização exata das vias e a distância para com loteamentos e condomínios próximos;

Redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d`água, represas, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

Teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;

Localização de eventuais formações rochosas;

Estudos ambientais, conforme legislação aplicável;

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para condomínio com 100 (cem) ou mais Lotes, na forma definida no Capítulo XII do Título III do Plano Diretor do Município.

**§1°** Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser empreendida, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

**§2°** Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART`s ou RRT`s) para cada etapa do projeto.

**Art. 20.** Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente traçará, na planta doTerrenoonde será instituído o Condomínio de Lotes, os seguintes elementos:

As faixas sanitárias de Terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

As áreas de preservação ambiental permanente;

O zoneamento, conforme definido pelo Plano Diretor do Município;

A relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo empreendedor, tanto internamente ao Condomínio de Lotes, quanto externamente, se for o caso;

As áreas de uso dominante doTerreno, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

**§1°** Após o recolhimento das taxas devidas, que não poderão superar, em sua totalidade, o importe de 2000 (duas mil) UFEMG´s (Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais), o Poder Público Municipal deverá apresentar as diretrizes do Condomínio de Lotes, observado o prazo previsto no Art. 15, inciso II desta Lei.

**§2°** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da sua expedição, podendo ser revalidadas por igual período, sem ônus para o solicitante.

**§3°** Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que demandem maior detalhamento, o Poder Público Municipal poderá, justificadamente, conceder a prorrogação do prazo das diretrizes.

**§4°** As diretrizes expedidas não implicam aprovação do projeto de Condomínio de Lotes pelo Poder Público.

**Art. 21**. Após a aprovação do estudo preliminar, o interessado apresentará anteprojeto do Condomínio de Lotes impresso e em meio digital, formato "PDF" ou similar, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público, contendo:

O traçado das vias internas de circulação;

A divisão da área em quadras e das quadras em Lotes;

As áreas destinadas à implantação de áreas verdes e de lazer internas, atendendo aos requisitos dispostos nesta Lei Complementar;

O cálculo aproximado da superfície de cada Lote;

Cálculo da área total do Terreno;

**§1°** Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

**I** - O registro imobiliário doTerrenoatualizado;

**II -** A ART ou RRT do anteprojeto.

**§2°** Para os Condomínios de Lotes em Terrenos não parcelados, no ato de aprovação do anteprojeto pelo Poder Público, para fins de cumprimento do art. 9, que dispõe sobre acontrapartida do empreendedor ao Poder Público,o Município deverá indicar as opções na forma do art. 9º, Parágrafo Quarto, se for o caso, sem prejuízo da observância dos prazos legais para conclusão de cada etapa do processo de aprovação.

**§3°** A aprovação do anteprojeto do empreendimento não implicará aprovação do projeto definitivo do Condomínio de Lotes pelo Poder Público e, por óbvio, nem obrigação de cumprimento, pelo empreendedor, da contrapartida prevista no desta Lei.

**Art. 22.** Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo, em 3 (três) vias impressas e em meio digital, formato "PDF" ou similar.

**Parágrafo Único.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações subsequentes.

**Art. 23.** O projeto definitivo deverá conter, no corpo ou como anexos:

Planta geral do Condomínio de Lotes, na escala de 1:500, em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro na Prefeitura de Carmo do Cajuru, contendo:

Curvas de nível de metro em metro e indicação dos talvegues;

Orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

A subdivisão das quadras em Lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

Sistema viário existente e proposto;

As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

A indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

A indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;

A indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

As indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os Lotes, as Áreas Comuns ou as edificações;

Projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;

Projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;

Projeto da rede de energia elétrica;

Projeto da rede de esgoto;

Projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d`água em conformidade com a legislação municipal vigente;

Projetos de arborização dos espaços e das vias, das áreas de proteção dos Terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas no Código Ambiental do Município e legislação complementar;

Projetos de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo à legislação municipal vigente;

Projeto de sinalização interna, inclusive das vias, conforme as normas eventualmetne aplicáveis para condomínios edilícios e Código de Trânsito Brasileiro, ficando afastada, para os Condomínios de Lotes,a obrigação de aprovação pelo Conselho Municipal de Trânsito, prevista no inciso V do art. 175 do Plano Diretor do Municípío.

Laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

Título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba com ônus reais e certidão negativa (ou positiva com efeito de negativa) de tributos municipais;

ART ou RRT dos projetos supracitados nos incisos acima.

**§1º** Quando for o caso, em conjunto com os documentos do projeto definitivo, o empreendedor deverá indicar a(s) área(s) que será(ão) doada(s) para uso público ou a forma de conversão do percentual a ser doado em imóveis, pecúnia, benfeitorias ou obras, atendendo à(s)opção(ões)proposta(s) no ato de aprovação do anteprojeto, ficando a expedição da certidão de conclusão, baixa e “habite-se”, pelo Município, condicionada à comprovação, pelo empreendedor, do cumprimento da contrapartida que vier a ser definida.

**§2º** Caberá ao Município analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema fornecido pelo próprio Município, órgão público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento dos parâmetros definidos na legislação municipal, estadual e federal competente.

**Art. 24.** O memorial descritivo deverá conter:

A descrição sucinta do Condomínio de Lotes;

As condições urbanísticas do Condomínio de Lotes e as limitações que incidirem sobre os Lotes e respectivas construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal e sem prejuízo de outras que vierem a constar nos documentos constitutivos do condomínio;

As áreas destinadas à implantação de áreas verdes e de lazer internas, atendendo aos requisitos dispostos nesta Lei Complementar;

A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes nas adjacências doTerreno.

**Art. 25**. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá Termo de Aprovação do Condomínio de Lotes, em conjunto com o pertinente alvará de construção.

**Art. 26**. A aprovação do Município ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará:

A permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

Durante a execução das obras de infraestrutura do Condomínio de Lotes, o Município admitirá a tramitação, aprovação e execução de edificações nos Lotes e Áreas Comuns originados do empreendimento, condicionando a expedição do“habite-se”de cada edificação, todavia, à prévia obtenção, pelo empreendedor, da certidão de conclusão, baixa e “habite-se” do próprio Condomínio de Lotes.

**Art. 27.** Deverão constar no Termo de Aprovação expedido pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis e o cronograma físico dos serviços e obras, sem prejuízo de eventuais parâmetros mais restritivos que poderão constar da Convenção de Condomínio.

**Parágrafo Único.** Uma vez aprovado o Condomínio de Lotes e desde que as respectivas obras sejam realizadas dentro do prazo de validade do alvará de construção ou de suas prorrogações, os parâmetros para construção das edificações nos Lotes pelos futuros condôminos não sofrerão alteração por modificação superveniente da legislação, garantindo-se aos futuros titulares das Unidades Imobiliárias Autônomas, durante toda a existência do Condomínio de Lotes, as normas e parâmetros vigentes quando da aprovação do empreendimento, observadas as Restrições Convencionais e as demais normas condominiais.

**Art. 28.** É proibido divulgar, vender ou prometer Lotes antes do registro da Incorporação Imobiliária do Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 29.** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final, concederá o termo de conclusão e aceite ou “habite-se” da obra.

**§1°** Constatada a regularidade da documentação e das obras na vistoria final, o Poder Público Municipal, no prazo máximo de dez dias, emitirá a competente certidão de “habite-se”.

**§2°** Na hipótese de o Condomínio de Lotes executado por etapas/setores, será permitida a emissão de “habite-se” parcial, desde que a a parcela das obras concluída tenha plena autonomia para receber as edificações nos Lotes e condições para operação imediata, com acesso direto às vias públicas.

1. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 30.** Quando esta Lei Complementar não definir parâmetros urbanísticos, requisitos, procedimentos e regras específicas para o Condomínio de Lotes, serão aplicáveis, no que couber, as disposições do Plano Diretor do Município.

**Art. 31.** Os titulares de projetos de Loteamentosou Desmembramentos em situação de consulta de viabilidade ou processo de aprovação em tramitação junto ao Município poderão optar pela sua conversão ao modelo de Condomínio de Lotes, mediante comunicação formal ao Departamento Municipal de Planejamento Urbano, desde que cumpridos todos os requisitos previstos nesta Lei Complementar.

**§1°** Neste caso, as etapas já superadas do processo de aprovação serão aproveitadas, ressalvados eventuais ajustes necessários em decorrência da alteração da natureza do empreendimento, que ocorrerão, sempre que possível, como simples correções, paralelamente ao seguimento do feito.

**§2°** Caso o projeto urbanísitico preveja a implementação de Condomínio de Lotes apenas em parte da Gleba, com previsão de Parcelemento do restante, a aprovação do Parcelamento e do Condomínio de Lotes poderá, a critério do empreendedor, ocorrer de forma concomitante e no mesmo processo.

**§3°** Por se tratar de Condomínio de Lotes, esta Lei Complementar não se aplica aos Loteamentos e Desmembramentos já implementados no âmbito do Município de Carmo do Cajuru, nem para a regularização daqueles com pendências administrativas e judiciais.

**Art. 32**. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Carmo do Cajuru, 15 de agosto 2025.

**Vinícius Alves Camargos**

**Prefeito de Carmo do Cajuru**

**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° \_\_\_\_/2025**

Excelentíssima Senhora Presidente,

Ilustríssimos Senhores Vereadores,

Estamos endereçando para o Poder Legislativo o Projeto de Lei Complementar no \_\_\_/2025, com nossas efusivas e cordiais saudações a Excelentíssima Senhora Presidente desta Casa, bem como aos dinâmicos Senhores Vereadores, para estudo, análise, debate e apreciação da proposta inclusa, fazendo acompanhar a matéria a seguinte:

**JUSTIFICATIVA**

Excelentíssima Senhora Presidente,

Ilustríssimos Senhores Vereadores,

Com o objeto precípuo e necessário de adequar a legislação urbanística de Carmo do Cajuru ao Código Civil Brasileiro, segue para apreciação de Vossas Excelências o ora projeto de Lei Complementar para regulamentar o Condomínio de Lotes em âmbito municipal, **já instituído em âmbito nacional pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.**

Tal iniciativa busca adequar o ordenamento jurídico local às inovações e possibilidades legais e urbanísticas previstas em âmbito nacional, fomentando o desenvolvimento econômico e sustentável de Carmo do Cajuru e região, além de dirimir dúvidas quanto ao procedimento de aprovação e registro dos Condomínios de Lotes.

O instituto do Condomínio de Lotes encontra-se devidamente instituído no Código Civil Brasileiro, Art. 1.358-A, via Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, logo o Anteprojeto de Lei Complementar em apreço tem o condão de orientar os agentes, públicos ou privados, quanto aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nesta modalidade.

***Art. 1.358-A*** *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.*[*(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58)*.*

***§ 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.*[*(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58)

***§2º.*** *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:*[*(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art14)

***I -*** *o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e*[*(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art14)*.*

***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*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm#capituloi)*, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.*[*(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art14)*.*

***§3º*** *Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.*[*(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art58)*.*

Ademais, a modalidade de Condomínio de Lotes, introduzida pela citada legislação federal, representa um avanço significativo no planejamento e na organização territorial, permitindo maior flexibilidade para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e a adaptação de áreas urbanas e rurais ao crescente dinamismo social e econômico.

Essa forma de ocupação é caracterizada por unir os benefícios do fracionamento de glebas e a organização jurídica do condomínio edilício, promovendo uma integração mais harmônica entre as funções urbanas e a infraestrutura necessária. **O Condomínio de Lotes desonera o município de suas obrigações de manutenção das áreas e infraestrutura internas públicas, no caso do Loteamento, e privadas no Condomínio de Lotes, ao mesmo tempo em que cria uma fonte de receita para o município: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as áreas comuns.**

A proposta encontra amparo direto no art. 167 do Código Tributário Municipal de Carmo do Cajuru, que define o valor venal como base de cálculo do IPTU, possibilitando que a lei estabeleça critérios técnicos de avaliação que reflitam as características específicas do imóvel.

A redução proposta de 50% sobre o valor unitário da fração ideal da área comum decorre da destinação coletiva restrita, da inexistência de aproveitamento econômico individual e das obrigações assumidas pelo condomínio na implementação, custeio e manutenção integral da infraestrutura interna. Trata-se, portanto, de ajuste técnico de avaliação imobiliária e não de concessão de isenção, remissão ou qualquer outra forma de renúncia de receita, em estrita conformidade com o art. 167 do Código Tributário Municipal e o art. 33 do Código Tributário Nacional.

A proposta prevê ainda o aumento da contrapartida ao Poder Público Municipal de 5% (cinco por cento) para 10% (dez por cento) da área do Condomínio de Lotes, distribuída em área institucional e área verde, em benefício da população

O instituto do Condomínio de Lotes também fomenta a implantação de empreendimentos imobiliários melhor planejados e mais seguros, especialmente na modalidade da Incorporação Imobiliária, na medida em que, por meio da averbação de patrimônio de afetação, isolando os bens e direitos do empreendimento, garantindo assim a sua consecução e entrega sem desvios de recursos, é possível acessar o Regime Especial Tributário (RET), que, por sua vez, em contra partida, oferece vantagens fiscais bastante atrativas ao empreendedor. **O patrimônio de afetação assegura que todos os recursos advindos do empreendimento sejam usados exclusivamente no próprio empreendimento, até sua completa consecução, conforme projeto devidamente aprovado pelo Município, sem desvios e subterfúgios, mitigando atrasos na entrega, prejuízos aos compradores e impactos negativos ao mercado imobiliário local**. O patrimônio de afetação ainda garante aos compradores o direito de propriedade sobre o imóvel adquirido e a possibilidade de continuidade das obras por outra incorporadora, em caso de quebra ou qualquer impedimento da anterior.

A presente proposta tem como pilares os seguintes objetivos:

**Adequação ao Planejamento Urbano Local**: A regulamentação assegura que os empreendimentos respeitem os índices urbanísticos, os critérios de ocupação do solo e as diretrizes do Plano Diretor o Município, promovendo o uso racional e eficiente dos recursos territoriais, sem prejuízo à sustentabilidade ambiental e à qualidade de vida da população.

**Segurança Jurídica**: Ao definir parâmetros claros para a aprovação, implementação e gestão de Condomínios de Lotes, a legislação confere segurança jurídica aos empreendedores, investidores, adquirentes de unidades autônomas e ao próprio Município, reduzindo os riscos de litígios e assegurando o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais.

**Fomento ao Desenvolvimento Econômico e Habitacional:** A regulamentação do Condomínio de Lotes amplia as possibilidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, favorecendo a criação de novas oportunidades de negócios, a geração de empregos e a diversificação da oferta habitacional, atendendo às demandas por moradia e infraestrutura no Município.

**Responsabilidade Socioambiental**: A proposta estabelece critérios rigorosos para a preservação ambiental, a manutenção da infraestrutura e a destinação de áreas públicas, assegurando que os empreendimentos sejam implementados de forma sustentável e em consonância com o Estatuto da Cidade e o Código Florestal Brasileiro.

**Compatibilidade Tributária**: A previsão de critérios específicos para a tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com redução proporcional para áreas comuns, assegura que os encargos tributários sejam justos e proporcionais às responsabilidades agora assumidas pelos condôminos na manutenção da infraestrutura interna.

Além disso, o projeto regula aspectos fundamentais, como a destinação de áreas públicas, infraestrutura básica, critérios de fracionamento de glebas e requisitos de viabilidade técnica e ambiental.

Esses dispositivos visam a promover um desenvolvimento ordenado e atender às exigências legais sem onerar os recursos públicos municipais.

Uma legislação imobiliária contemporânea, sustentável e dinâmica é requisito básico para o desenvolvimento urbano e econômico de Carmo do Cajuru, gerando novas oportunidades de negócios, empregos, melhoria da qualidade de vida da população, portanto, além de aumento da arrecadação do município para a conversão em equipamentos e serviços públicos.

Diante do exposto, submeto o presente projeto de lei complementar para apreciação dessa Casa Legislativa, certos de que sua aprovação representará um marco na modernização do ordenamento urbanístico de Carmo do Cajuru.

Respeitosamente,

Carmo do Cajuru, MG, 15 de agosto de 2025.

**Vinícius Alves Camargos**

**Prefeito do Município**