

**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 050/2025 DE 10 DE JUNHO DE 2025 DE
AUTORIA DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E
REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO
ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO
FECHADO DE LOTES, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

LIDO EM ____/____/2025

ENCAMINHADO À ____/____/2025 COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

-
-
-
-
-
-

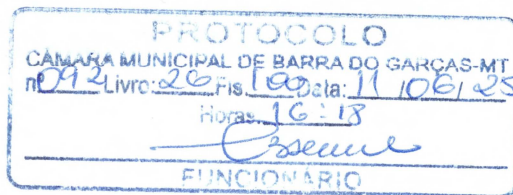
EXECUTIVO - PROJETO DE LEI ORDINÁRIA

-



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 050 /2025.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,



A presente mensagem encaminha para a apreciação dos Senhores, o projeto de lei em anexo que dispõe sobre a implantação e regulamentação de chacreamento aberto ou fechado e do condomínio fechado de lotes, e dá outras providências.

O Presente Projeto de Lei visa a regulamentação de chácaras e loteamentos fora do perímetro urbano, denominados de Zona de Urbanização Específica (ZUE), bem como condomínios horizontais de lotes, também chamados de condomínios fechados, nas áreas urbanas, aos quais serão aplicados os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei.

Este processo se faz necessário porque não há regulamentação específica para estes procedimentos e é preciso fazer uma atualização nas normas municipais a respeito desta matéria, para que os proprietários não fiquem irregulares.

No que tange aos aspectos legais, verifica-se que a popular Lei da Reurb (13.465/17) instituiu o condomínio de lote, na qual regulamentou-se a possibilidade de que um terreno tenha lotes de propriedade exclusiva e outros que componham propriedade comum em regime de condomínio, aplicando-se o conceito de fração ideal.

Ademais, o art. 30, incisos I e VIII da Constituição Federal prevê que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Vale ressaltar que o Município de Barra do Garças-MT vem apresentando um grande crescimento de empreendimentos dessa modalidade de loteamentos, fato que demanda do Poder Público uma regulamentação específica para que tanto o Poder Público como empresários e população possam ter segurança jurídica sobre o tema.



Pelo exposto, contamos com apoio de Vossas Excelências para a aprovação do referido projeto, tendo em vista a flagrante necessidade de regulamentação destas modalidades de loteamento.

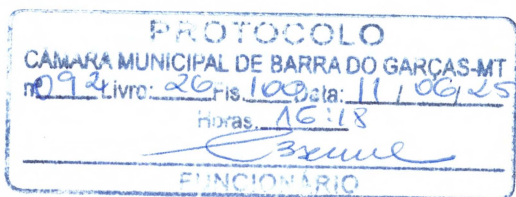
Atenciosamente,

Barra do Garças/MT, 10 de junho de 2025.

ADILSON GONÇALVES DE MACEDO
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 050 DE 10 DE JUNHO DE 2025.



“Dispõe sobre a implantação e regulamentação de chacreamento aberto ou fechado e do condomínio fechado de lotes, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso, **ADILSON GONÇALVES DE MACEDO**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona 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 Barra do Garças-MT, 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 dá outras providências.

§ 1º O **chacreamento aberto** é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§ 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, assim com todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e das áreas comuns.

§ 3º O **condomínio fechado de lotes** regulamentado no artigo 1.358- A do CCB e na Lei 4.591/64 (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 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 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 25 (vinte e cinco) metros.

Art. 3º A zona de urbanização específica (ZUE) será definida pelo Plano Diretor Municipal, sendo compreendida como qualquer área de terras 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.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I

Do Chacreamento Aberto

Art. 4º 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;

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.

V- Além das diretrizes estabelecidas acima, deve ser respeitada as



disposições contidas no Código de Obras, Plano Diretor Municipal e na diretriz de zoneamento e parcelamento do solo vigentes no município.

SEÇÃO II

Do Condomínio fechado de Chácaras

Art. 5º As relações entre os condôminos do Condomínio fechado de chácaras 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. 6º Para implantação dos referidos condomínios de chácaras 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 8,00m (oito 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;

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 comuns, podendo ser computadas até 50% de eventuais áreas de APPs, dentro 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, bens imóveis no perímetro urbano ou pagamento do valor pecuniário correspondente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V- as vias internas serão afastadas, 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 Concessionária de Energia do Município;

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 todos os condôminos, através de poço artesiano ou uma 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 a 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 de chácaras serão devidos ao município as taxas e emolumentos, além da caução imobiliária, conforme legislação já existente para aprovação de loteamentos urbanos.

Art. 7º O responsável pela instituição do condomínio de chácaras fica obrigado a apresentar na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável, 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 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. Somente após a aprovação final do Condomínio, deverá ser feito o registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, passando o condomínio a assumir a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara/lote.

SEÇÃO III

Do Condomínio fechado de Lotes

Art. 8º O Condomínio Horizontal de Lotes também chamado de condomínios fechados, na atual lei de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, que será regido pelos dispositivos desta lei e de seus anexos integrantes.

§ 1º. Serão permitidos condomínios horizontais de lotes, também chamados de condomínios fechados, nas áreas urbanas, aos quais se aplicam os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei e nas demais leis específicas, levando-se em consideração os índices urbanísticos definidos no Plano Diretor e na lei de zoneamento e parcelamento do solo vigente no município.

§ 2º. Serão permitidos condomínios horizontais de lotes, também chamados de condomínios fechados, na área rural desde que respeitados os módulos rurais estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e atendidas as especificações prescritas nesta lei.

§ 3º. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, conforme a Lei Federal nº 4.591/1964 e a Lei Federal 13.465/2017.



Art. 9º. As obras previstas no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme o artigo 3º do Decreto-Lei Federal nº 271/1967, referem-se à infraestrutura do empreendimento, sendo a unidade autônoma o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, áreas verdes e de recreação não será transferida ao Município, permanecendo como propriedade do condomínio, exceto a área institucional, caso houver, nos moldes do artigo 16, §5º, da presente lei.

Art. 10. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de Convenção Condominial, contendo as normas que regerão as normas do condomínio e, bem como as limitações edilícias e de uso do solo, observando o Código de Obras e o Plano Diretor do Município e também o regimento interno que regerá as relações entre os condôminos.

Art. 11. Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes, quando não houver construção prévia, são:

I - O empreendimento deverá seguir as diretrizes da Lei Federal nº 4.591/1964 e do Código Civil Brasileiro, onde cada lote será considerado unidade autônoma, com uma fração ideal da gleba e áreas comuns, incluindo áreas e edificações de uso comum.

II - Obrigatoriedade de Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso do solo, elaborada para garantir a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 12. Após aprovação do empreendimento pela Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - Projeto aprovado pela Municipalidade, contendo:
 - a) Memorial descritivo do empreendimento;
 - b) Planta dos lotes;
 - c) Planilha de cálculo das áreas;



d) Planilha dos custos da infraestrutura.

III - Convenção do condomínio;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

V - Licenciamento Ambiental na forma da legislação Ambiental, sendo aplicados os parâmetros de loteamento.

VI - Instrumento de garantia ou termo de caução da execução das obras.

Art. 13. É permitida a incorporação imobiliária para a formação do condomínio de lotes, sendo exigida a documentação prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 e suas alterações.

Art. 14. Para efeitos tributários, cada lote registrado no Condomínio Horizontal de Lotes constituirá unidade isolada, e o proprietário será responsável pelo pagamento de impostos e taxas federais, estaduais e municipais.

Art. 15. O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser submetido à viabilidade e às diretrizes estabelecidas pelo Município, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no que tange aos aspectos urbanísticos e ambientais. A viabilidade será conduzida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Sustentável, que comunicará aos demais órgãos necessários, fornecendo uma diretriz única.

Parágrafo Único. Em casos de condomínios que não houver a viabilidade de instalação de rede coletora de esgoto, deverá ser de responsabilidade exclusiva do PROPRIETÁRIO do lote realizar a compra e instalação de biodigestor em atendimento ao projeto de construção e deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável em conjunto o projeto.

Art. 16. Após a conclusão do empreendimento e aprovação pela Prefeitura Municipal, a instalação, manutenção e conservação de via interna, coleta de lixo, pintura de meio-fio, rede de água e esgoto, captação pluvial e arborização urbana na parte interna e externa deverão ser realizadas pelo próprio Condomínio.



§ 1º. Todo o perímetro do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser cercado com muro de alvenaria, alambrado ou similar, com altura mínima de 1,80 metros. O acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para manobras de veículos e largura mínima de 4,00 metros para o acesso secundário, se existir.

§ 2º. O Condomínio poderá a critério da Prefeitura ser entregue à Prefeitura em etapas, através da emissão de Termo de Recebimento Provisório após a conclusão das infraestruturas, com liberação de alvará de construção e habite-se.

a) O Termo de Recebimento Provisório, lavrado pelo Município e relativo a cada etapa, não exime o EMPREENDEDOR da responsabilidade civil conclusão integral das obras de infraestrutura do condomínio.

b) Após o recebimento provisório relativo à última etapa, o Município, dentro de 15 (quinze) dias, realizará minuciosa vistoria no Condomínio, e se pronunciará sobre sua implementação, de acordo com o cronograma físico de obras, projetos e especificações técnicas. Estando conforme, procederá ao recebimento integral das obras, lavrando-se o respectivo termo.

§ 3º. Os lotes terão área mínima de 300,00 m², e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 metros.

§ 4º. As áreas verdes, de lazer, de portaria, praças e equipamentos de uso comum deverão perfazer um mínimo de 10% da área total do empreendimento, sendo 7% destinado a área verde, internas ao empreendimento, e de responsabilidade exclusiva do condomínio a manutenção interna.

I – É vedada a presença de órgão público dentro do condomínio.

§ 5º. Deverá ser repassada ao Município uma área equivalente a 5% do total do empreendimento, a ser utilizada como área institucional, com tamanho mínimo de 600 m². Áreas institucionais deverão ser externas ao empreendimento e com ligação frontal ao logradouro público, e na impossibilidade prever compensação ao município de área equivalente ou pagamento de valor pecuniário ao fundo de desenvolvimento urbano, ou, por fim, a execução de obras públicas a serem definidas pelo ente público.



I - As áreas institucionais originarão matrículas com a titularidade do Município, conforme aprovado no Projeto.

II - As áreas verdes, áreas de preservação permanente, de lazer e equipamentos de uso comum, bem como o sistema viário interno, originarão matrículas de titularidade do Condomínio, registrado com CNPJ específico.

III - As unidades autônomas (lotes) originarão matrículas com a titularidade do empreendedor.

§ 6º. As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e deverão ter acesso.

§ 7º. As divisas do Condomínio Horizontal de Lotes Residencial poderão ter até 30% (trinta por cento) do seu perímetro com lotes de frente e aberto para via oficial e o Condomínio Horizontal de Lotes Industrial poderá ter até 100% (cem por cento) do seu perímetro com lotes de frente e aberto para via oficial.

§ 8º. Áreas de preservação permanente devem respeitar os impedimentos legais de uso e ocupação.

Art. 17. Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município as ruas internas do Condomínio devem ter largura mínima de 11 metros, com 8 metros de pista e 1,5 metros para cada passeio lateral. O material de pavimentação deverá atender às normas da ABNT.

Art. 18. Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Horizontal de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável.

Art. 19. O licenciamento ambiental e o cumprimento das condicionantes estabelecidas nas licenças são de responsabilidade do empreendedor durante toda a execução da obra. Após a conclusão e entrega do empreendimento, a gestão das



licenças ambientais será transferida para o Condomínio, que deverá possuir um CNPJ específico.

Art. 20. Todas as construções internas e modificações devem ser previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, assim como o Condomínio será responsável pela fiscalização das obras internas, devendo as diretrizes para construções estarem claramente estabelecidas na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único. A Convenção de Condomínio deverá incluir normas específicas sobre os padrões de construção e reforma, bem como sobre a manutenção das áreas comuns e a segurança do condomínio.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES

Art. 21. A implantação de chacreamentos e condomínios fechados de lotes está sujeita a prévio licenciamento urbanístico e ambiental junto aos órgãos competentes do Município, nos termos desta Lei e da legislação complementar.

§1º O processo de licenciamento deverá conter, no mínimo:

- I – estudo de impacto de vizinhança, quando exigido;
- II – análise técnica da infraestrutura proposta;
- III – parecer jurídico da Procuradoria do Município;
- IV – anuência dos órgãos ambientais competentes.

§2º Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a devida emissão de alvará de licença urbanística.

Art. 22. Compete ao Município exercer a fiscalização contínua dos empreendimentos previstos nesta Lei, por meio da secretaria ou órgão técnico competente.

§1º A inobservância às exigências desta Lei sujeitará o infrator às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:



- I – advertência;
- II – multa diária proporcional à gravidade da infração;
- III – embargo de obras;
- IV – cassação do alvará de licença;
- V – demolição de construções irregulares, após decisão administrativa definitiva.

§ 2º O responsável infrator será notificado previamente para regularização da situação, no prazo de até 30 (trinta) dias, exceto em caso de risco iminente à saúde, à segurança ou ao meio ambiente.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO

Art. 22. Os proprietários de chacreamentos e condomínios fechados consolidados com construções preexistentes e/ou em construção, à data de publicação desta Lei, deverão respeitar as disposições contidas na presente legislação.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. 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. 24. 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 a respectiva baixa do cadastro do ITR.

Art. 25. As demais disposições desta lei poderão ser regulamentadas por decreto do Poder Executivo Municipal.



Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Poder Prefeito Municipal de Barra do Garças/MT, 10 de junho de 2025.

ADILSON GONÇALVES DE MACEDO

Prefeito Municipal