



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

LEI COMPLEMENTAR Nº 019 DE 18 DE JUNHO DE 2025.

**DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE
CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES NA MARGEM
DE REPRESAS NO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS,
ESTABELECENDO DIRETRIZES AMBIENTAIS,
URBANÍSTICAS E DE SANEAMENTO.**

PEDRO PAULO PINTO, PREFEITO MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a Lei Orgânica Municipal, faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e, ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o condomínio fechado de lotes na modalidade de parcelamento do solo para fins recreio no Município de Delfinópolis/MG, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º O condomínio fechado de lotes para fins de recreio no Município de Delfinópolis será feito mediante a aprovação de condomínio fechado de uso residencial, comercial e/ou de lazer, sendo que as atividades comerciais poderão ser restritivas na convenção de condomínio.

Art. 3º Para efeitos desta Lei, a expressão condomínio fechado refere-se ao parcelamento especial em Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial, comercial e/ou de lazer.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

§1º As glebas rurais utilizadas para fins de condomínio fechado de lotes deverão ser descaracterizadas como áreas urbanas e estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

§2º Serão consideradas Zonas de Urbanização Específica – ZUE, qualquer área urbana especial do município, que preencha as características necessárias para a implantação de condomínio fechado, e a requerimento do proprietário.

I - O condomínio fechado de lotes é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

Art. 4º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos, ambiental do condomínio fechado de lotes parcelamento especial do solo urbano para fins de condomínio fechado de lotes é de total responsabilidade do empreendedor/condominos.

Art. 5º A aprovação do condomínio fechado de lotes dependerá de prévia descaracterização da área rural para fins urbanos em conformidade com a legislação em vigor.

Art. 6º Os condomínios fechados de lotes serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a condomínio fechado, tanto em suas relações internas como em suas relações com o

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Município, é o estabelecido nesta lei complementar e, no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02, nº 6.766/79, 13.465/17 e, subsidiariamente, a Lei Complementar Municipal nº 2.202/2014 (plano diretor), correspondendo cada condomínio de lotes com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres e as outras áreas, de uso comum dos condôminos.

Parágrafo Único. Nos condomínios fechados de lotes, as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 8º Não será permitido a implantação de condomínios fechados de lotes em:

- I** - Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II** - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III** - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV** - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V** - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que estão sujeitas a danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI** - Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII** - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII** - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

CAPÍTULO III REQUISITOS URBANÍSTICOS

15



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 9º Os condomínios fechados de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I - As lotes terão área mínima de 350m² (trezentos e cinquenta metros), com frente mínima de 10 m(dez metros).

II - As ruas/estradas deverão possuir, pelo menos, 7,00m (sete metros) de faixa de rolamento, 1,50m para calçada de cada lado da via, perfazendo um total de 10,00m (dez metros), com a instalação de sarjetas e meio-fio;

III - Reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

IV - As saídas individuais de cada condomínio não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;

V - Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

VI - Demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos em concreto;

VII - Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII - Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, além das sarjetas e meios-fios;

IX - Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou Estação de Tratamento de Água (ETA) com projeto devidamente aprovado pelos órgãos ambientais competentes, com redes de água, executadas nas calçadas;

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

a) Se a captação de água for feita em mananciais, este deverá conter a autorização do órgão ambiental competente com a referida outorga d'água e tratamento.

b) Em qualquer caso, a captação e a distribuição de água potável nos condomínios, obrigatoriamente, será juridicamente tratada como condomínio de todos os adquirentes.

c) Os custos com projetos, implantação, distribuição, licenças, manutenção, tratamento e demais, decorrentes das alíneas acima, estarão sob responsabilidade do empreendedor, e, onde for o caso, dos condôminos e devendo sua previsão estar contida na convenção de condomínio.

X - Implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento (ETE) ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pelo Município ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

a) Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no condomínio, o empreendedor poderá optar pelo sistema de biodigestores, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta lei, sendo de total responsabilidade do proprietário do imóvel/condomínio, a manutenção e a coleta de resíduos dos biodigestores prevista no inciso X. Caso seja aprovado sistema de biodigestores, a limpeza e a manutenção ficarão sob responsabilidade de seus usuários/condôminos. Em ambos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas à implantação e operação dos biodigestores, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

XI - arborização obrigatória das vias de circulação, áreas verdes e sistema de lazer, conforme projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento Básico e Serviços Urbanos

XII - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, a critério do empreendedor;

b



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

XIII - implantação de rede de distribuição de energia elétrica nas vias públicas e domiciliares, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;

XIV - A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos proprietários/condominos, que o encaminharão para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao condomínio, pré-determinada pelo Município, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nos condomínios.

Art. 10. Implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, conforme disposto nesta lei complementar, pavimentadas ou calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado.

Parágrafo Único. A conservação das vias internas do condomínio fica sob a responsabilidade dos proprietários/moradores/condôminos a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de Delfinópolis/MG.

Art. 11. No caso de áreas de preservação permanente – APP's, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido seu cômputo no cálculo de até 50% (cinquenta por cento) do total das áreas verdes do empreendimento. As divisas laterais ou dos fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e APP's por ruas de acesso.

Parágrafo Único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser identificadas conforme padrão estabelecido pelas normas Municipais de Meio Ambiente, na qual poderá solicitar o seu cercamento.

Art. 12. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei complementar e as estabelecidas em legislação própria.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 13. As edificações em cada lote estão sujeitas, no que couber, aos parâmetros previsto para a edificação e seguintes diretrizes:

- I** - Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II** - Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:
 - a)** Recuo de 4,00m (quatro) metros sem edificação, medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e
 - b)** Recuo mínimo de 1,5m (um e meio) metros em relação às divisas laterais e fundos sem edificação.
- III** - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;
- IV** - Garantia de área de permeabilidade do solo de 20% (vinte por cento) do imóvel.
- V** - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais, água e esgoto por parte de todo o lote/condomínio;
- VI** - Obrigatoriedade de manter os lotes limpos e com vegetação aparada.

Art. 14. Nos recuos serão permitidos:

- I**- Rampas ou escadas para acesso de pedestres;
- II**- Jardins, pérgolas, muros, gradis, cercas vivas e outros tipos de fechamento.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DOS CONDOMÍNIOS

Art. 15. Os condomínios fechados deverão ser previstos percentuais de áreas verdes e áreas comuns de lazer, na forma prevista nesta Lei.

Art. 16. As relações entre os condôminos do Condomínio regular-se-ão pelas



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 em seu capítulo VI – Seção I, “Do Condomínio voluntário” artigo 1.314 ao artigo 1.326.

Art. 17. Para a implantação de condomínio fechado de lotes para recreio deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I - As ruas que comporão os condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de sarjetas e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

II - Garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

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

IV - Destinação de no mínimo de 10% (dez por cento) para reserva de áreas verdes e áreas comuns de lazer com manutenção da paisagem com as qualidades naturais;

V - Via de acesso previsto para a(s) área(s) calculada(s) no(s) item(ns) acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei.

Art. 18. A implantação do condomínio fechado de lotes para recreio 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. 19. O condomínio fechado de lotes para recreio, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 20. O empreendedor do condomínio fechado de lotes para recreio fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras e Infraestrutura do Município, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I - A proibição da execução de atividades econômicas a qualquer condômino dentro do condomínio, exceto quando houver autorização dos condôminos;

II - Especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

III - Todas as obrigações legais e contratuais do condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote, inclusive no rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, da distribuição de água potável e coleta de esgotos sanitários;

IV - Dispositivo sobre controle de qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, sendo de inteira responsabilidade dos condôminos.

§1º O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos neste artigo.

§2º Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES PARA O PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES PARA RECREIO

Art. 21. O projeto de condomínio fechado de lotes para recreio será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Art. 22. O projeto de implantação de condomínio fechado de lotes para recreio previsto nesta Lei deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, que deverão ser requeridas pelo empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos e ambiental.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Parágrafo único. Para expedição das diretrizes deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Obras, os seguintes documentos:

- I -** Requerimento em 2 (duas) vias;
- II -** Certidão de registro com negativa de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias de matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida no máximo 30 (trinta dias);
- III -** Certidão vintenária da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida no máximo 30 (trinta dias);
- IV -** Certidão negativa de débito municipal, estadual e federal, em nome(s) do(s) proprietário(s).
- V -** Localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro (SIRGAS2000) e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do condomínio e a área de expansão urbana mais próxima;
- VI -** Croqui de localização do condomínio em relação à malha viária do Município e outros loteamentos;
- VII -** Levantamento planialtimétrico, em 2 (duas) vias impressas e outra em arquivo DWG, contendo:
 - a)** As divisas da gleba a ser condominiada, com demarcação do perímetro da gleba e indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), conforme descrição constante no documento de propriedade;
 - b)** Curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;
 - c)** Localização de cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
 - d)** Estudo de declividade, em manchas de zero a 15% (quinze por cento), de 15% a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento);
 - e)** Localização das áreas de risco geológico;

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

f) Localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o condomínio;

g) Indicação de rodovias, dutos, linhas de transmissão.

VIII - Outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual e municipal.

Art. 23. O Município definirá as diretrizes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, esboçando nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - A projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - As dimensões de lotes e quadras, não inferiores ao inciso I do artigo 9º;

- A localização da estação de tratamento de esgoto quando for o caso, observado o disposto no inciso X, do art. 9º desta Lei Complementar.

§1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado, especificando as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§3º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

CAPÍTULO VI O PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 24. Para aprovação, o projeto de condomínio fechado de lotes para recreio deverá obrigatoriamente seguir a orientação das diretrizes oficiais apontadas pela Secretaria Municipal de Obra e Infraestrutura e também a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento

Básico e Serviços Urbanos , contendo:

I - Título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca com averbação da sua descaracterização para área urbana;

II - Certidão negativa de débito municipal, estadual e federal;

III - Memorial descritivo;

IV- Cronograma de execução das obras;

V - Projeto urbanístico conforme diretrizes, em no mínimo três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto, contendo:

a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e cotas lineares;

b) Área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade;

c) Área das vias de circulação destinadas ao uso comum;

d) Área verde e área de lazer destinadas ao uso comum;

e) Fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o terreno;

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

g) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500, ou outra escala indicada pela Secretaria de Obras e Infraestrutura;

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

i) 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, ou outras escalas indicadas pela Secretaria de Obras e Infraestrutura;

j) Os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

VI - Projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

VII - Projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;

VIII - Projeto de distribuição de energia elétrica e iluminação pública acompanhado de atestado de viabilidade fornecido pela concessionária local;

IX - Projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento Básico e Serviços Urbanos, contendo:

a) O estabelecido no art. 9º desta lei complementar, no que couber;

b) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

c) Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

d) Cronograma de arborização das vias de circulação e área verde;

e) Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde;

f) Demarcação e averbação da respectiva área destinada à reserva legal, nos termos da legislação ambiental vigente, conforme cada caso;

g) Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental - DAIA, quando necessário.

X - Minuta da convenção de condomínio.

XI - Aprovação do Projeto pelo CODEMA.

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

CAPÍTULO VII APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 25. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura terá o prazo de 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da apresentação do projeto para apreciá-lo nos

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

termos do Capítulo anterior.

§ 1º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada especificando os requisitos desatendidos.

§ 2º Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, a Secretaria Municipal de Obras facultará ao empreendedor prazo não superior a 30 (trinta) dias para corrigir a irregularidade.

§ 3º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 4º Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o projeto de condomínio, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

Art. 26. Os projetos desaprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso poderão as autoridades municipais aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei complementar.

CAPÍTULO VIII

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA

Art. 27. Recebida as diretrizes e dentro do seu prazo de validade o empreendedor procederá a averbação da alteração da destinação da área junto ao

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

cartório de registro de imóveis da comarca com anuência do Município que incluirá o imóvel em zona urbana através de lei específica.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

SEÇÃO II

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 28. O empreendedor registrará o condomínio fechado em lotes para recreio no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 29. Registrado o Projeto junto ao CRI da Comarca, o empreendedor terá prazo de 60 (sessenta) dias úteis, para apresentar ao Município as matrículas dos respectivos lotes, sob pena de multa de 1(uma) UFPM, por lote;

Art. 30. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, além da ART do responsável técnico pela execução das obras, o termo de garantia observado o caução de no mínimo 35 % (trinta e cinco por cento) dos lotes em garantia.

Art. 31. O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

I - Executar à própria custa no prazo de 2 (dois) anos, renovável por igual período, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde e equipamentos urbanísticos exigidos nesta Lei Complementar, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for à hipótese, bem como averbar a reserva legal, conforme cada caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal, Estadual e Municipal, a condição de que as lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, na proporção das áreas de suas chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.

IV - Averbar junto ao Registro de Imóveis o TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todas os lotes criados; e

V - A não autorizar construções ou edificações antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR.

Art. 32. O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o TERMO DE OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR previsto nos artigos 30 e 31 desta lei complementar.

CAPÍTULO IX DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO

Art. 33. A alienação dos lotes, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 34. O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor, previstas no artigo 31, I, desta lei complementar.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

Art. 35. No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de lote, pelas despesas com obras e serviços do condomínio, art. 31, III, desta lei complementar.

Art. 36. Na escritura pública definitiva deverá constar que o comprador somente poderá construir no imóvel depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor, artigo 31, VI, desta lei complementar.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO EM FORMA DE CONDOMÍNIO

Art. 37. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

I - Instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no Cartório de Registro de Imóveis e posteriormente apresentar ao município;

II - Constar da convenção de condomínio a proibição de quaisquer atividades econômicas, salvo mediante autorização dos condôminos;

III - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de seu lote, para a manutenção das despesas do condomínio nos termos do artigo 20, III, desta lei complementar;

IV - Fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de 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, e

VI - Manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

VII - A convenção elaborada sem a aprovação prévia do Município, não terá nenhum valor legal.

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote;

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 38. As obras de implantação de condomínio fechado para recreio, executadas sem a aprovação do Município, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato.

Art. 39. Os condomínios fechados para recreio clandestinos somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após serem regularizadas as licenças junto ao Município, rigorosamente, dentro dos prazos estipulados por esta Lei.

Art. 40. Em caso de condomínio fechado ou loteamento fechado para recreio clandestino, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

- I -** Multa no valor de 50 (cinquenta) UFPM - Unidade Padrão Fiscal do Município;
- II -** Interdição total do empreendimento;
- III -** Multa diária no valor de 3 (três) UFPM - Unidade Padrão Fiscal do Município, em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 41. No caso de as obras de implantação de condomínio fechado para recreio não cumprirem todas as exigências desta Lei e obrigações assumidas pelo

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

projeto aprovado pelo Município serão consideradas irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as obras.

Art. 42. Os condomínio fechado para recreio irregulares somente poderão retomar suas obras após a quitação das multas e após a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pelo Município.

Art. 43. Em caso de condomínio fechado para recreio irregular, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I - Multa no valor de 50 (cinquenta por cento) UPFPSRM - Unidade Padrão Fiscal do Município de Delfinópolis/MG;

II - Interdição total do empreendimento, tanto das obras quanto das vendas;

III - Multa diária no valor de 3 (três) UPFPSRM - Unidade Padrão Fiscal do Município de Delfinópolis/MG, em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 44. A não conclusão da totalidade das obras de implantação do condomínio fechado para recreio dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor 50 (cinquenta por cento) UPFPSRM - Unidade Padrão Fiscal do Município de Delfinópolis/MG por mês, até que as obras sejam concluídas.

Art. 45. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO XI DA ÁREA INSTITUCIONAL

Art. 46. O Condomínio de lotes, instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

2002, e pelo artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e por conter unidades isoladas entre si, de propriedade exclusiva, destinadas à edificação para fins residenciais, comerciais ou mistos e fração ideal correspondente de terreno de áreas internas, não necessitará da existência de área institucional.

Art. 47. Fica determinado a obrigação do empreendedor em destinar 3% (por cento) da área total do empreendimento em lotes a disposição do Município.

Parágrafo primeiro. Poderá o Município optar, quando da aprovação do projeto de condomínio de lotes, pela apresentação ao empreendedor de proposta de conversão da cessão da área prevista no parágrafo anterior por benfeitoria pública com custo correspondente ao seu valor, mediante avaliação de comissão específica, ou alternativamente, ao invés da benfeitoria, no pagamento pecuniário direto ao Município por meio de doação.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 48. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica - ZUE - as áreas que compreendem os condomínios fechados de lotes cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 49. Os proprietários de condomínio fechado de lotes existentes e/ou em construção à data de publicação desta Lei deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, para a finalidade de adequação e regularização, desde que situados em Zonas definidas em lei.

Art. 50. Os empreendimentos implantados até a publicação desta Lei, que não procederem à regularização, ficam no que couber, sujeitos às penalidades previstas

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

nesta Lei.

Art. 51. Os condomínio fechado de lotes aprovados com base nesta lei deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descaracterize da aprovação do projeto original.

Art. 52. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de condomínio fechado de lotes para recreio responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, meio ambiente e ao consumidor.

Art. 53. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Saneamento Básico e Serviços Urbanos, se necessário ouvirão os conselhos municipais e decidirão sobre eventuais questionamentos de caráter técnico, sempre que verificada a omissão ou obscuridade da legislação e regulamentos aplicáveis.

Art. 54. A critério da administração pública poderá ser convocada audiência pública destinada a colher subsídios quanto ao processo sob análise para aprovação.

§1º Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta Lei complementar iniciarão somente após a realização da referida audiência.

§2º Caberá à Secretaria Municipal de Obras e a Procuradoria Jurídica do Município, a coordenação da audiência pública, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 55. O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias,

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo.

Art. 56. Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de condomínio fechado de lotes para recreio realizado antes de aprovado o respectivo projeto pelo Município, e do registro no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

Art. 57. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei complementar por Decreto, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 58. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Delfinópolis/MG, 18 de junho de 2025.



PEDRO PAULO PINTO
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa regulamentar, no âmbito do Município de Delfinópolis, a implantação de condomínios fechados em lotes situados à margem de represas, promovendo o uso sustentável do território, a proteção dos recursos naturais e a ordenação do crescimento urbano em harmonia com o meio ambiente.

O crescimento da ocupação urbana em áreas de grande beleza cênica, como regiões de represas e corpos hídricos, é uma realidade crescente e, quando feito sem planejamento adequado, pode ocasionar sérios danos ambientais, incluindo o assoreamento de corpos d'água, contaminação de aquíferos e destruição de áreas de preservação permanente (APPs).

Nesse contexto, esta proposta busca assegurar que novos empreendimentos imobiliários respeitem os limites ambientais e urbanísticos, estabelecendo diretrizes claras e objetivas para sua implantação, com foco especial na preservação das margens das represas.

Um dos pilares deste projeto é a exigência de sistemas adequados de tratamento de esgoto por meio de biodigestores, que se mostram como solução eficiente, sustentável e tecnicamente viável para áreas onde não há rede pública de esgotamento sanitário. Além disso, atribui-se ao próprio condomínio a responsabilidade pela manutenção desses sistemas, o que reforça o princípio da responsabilidade ambiental compartilhada e garante maior controle sobre o funcionamento contínuo das unidades de tratamento.

Ademais, ao exigir licenciamento ambiental, o projeto reafirma o compromisso do Município com a legislação federal e estadual em vigor, integrando-

3



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

se às diretrizes do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), da Política Nacional do Meio Ambiente e das normas técnicas da ABNT.

Portanto, a aprovação deste Projeto de Lei representa um avanço significativo para o desenvolvimento urbano ordenado e ambientalmente responsável de nosso Município, equilibrando os interesses do crescimento econômico com a necessária proteção dos recursos naturais.

Diante da relevância da matéria, solicitamos o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta iniciativa, em benefício da coletividade, da sustentabilidade e da qualidade de vida da população.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115
Telefone (0xx35) 3525-1522
CNPJ 17 894 064/0001-86
CEP 37910-000
Delfinópolis . MG

PEDIDO DE URGÊNCIA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores e
Senhora Vereadora.

Saudamos novamente os eminentes Parlamentares, oportunidade em que submetemos à elevada apreciação de Vossas Excelências, o pedido de urgência do Projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES NA MARGEM DE REPRESAS NO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS, ESTABELECENDO DIRETRIZES AMBIENTAIS, URBANÍSTICAS E DE SANEAMENTO.**

Solicitamos que referido projeto seja tramitado no regime de urgência/relevante interesse público, conforme dispõe o artigo 89, §1º da Lei Orgânica Municipal, sendo que a urgência na tramitação se justifica em razão da necessidade de disciplinar, com a devida segurança jurídica, o crescente interesse de empreendedores e investidores em instalar empreendimentos dessa natureza no território municipal, especialmente em áreas de entorno de recursos hídricos, cuja ocupação exige regramento claro e tempestivo, sob pena de prejuízo ambiental, desordem urbanística e insegurança jurídica.

Ademais, o projeto visa conciliar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental e o uso sustentável das áreas marginais de represas, tema sensível e de alta relevância para o Município, cuja vocação turística e ecológica depende da adequada regulamentação e controle do uso do solo.

Delfinópolis, 18 de junho de 2025.


PEDRO PAULO PINTO
PREFEITO MUNICIPAL