



Capitólio
P R E F E I T U R A

RECEBIDO EM:

13/10/25, às 08:38 h.

[Assinatura]

CÂMARA MUNICIPAL DE CAPITÓLIO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 015 DE 13 DE OUTUBRO DE 2025.

“DISPÕES SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE INCORPORAÇÕES HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS (CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS) NO MUNICÍPIO DE CAPITÓLIO/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de Capitólio – MG, **CRISTIANO GERALDO DA SILVA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Legislação Municipal, vem propor a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais no Município de Capitólio, sendo elaborada nos termos do artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002; Lei Federal nº. 6.766/79; e Lei Federal nº. 4.591/64, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º - Os Condomínios Horizontais deverão obedecer às normas previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, especialmente no Plano Diretor vigente do Município de Capitólio.

§ 2º - Entende-se como “Condomínios Horizontais” a subdivisão de uma gleba de terras, em que cada lote será considerado como unidade



juridico@capitolio.mg.gov.br



Rua Monsenhor Mário da Silveira,
110 Centro Capitólio/ MG



(37) 3373-0300



capitoliomg.gov.br



Capitólio
P R E F E I T U R A

autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e das coisas comuns, com acesso privativo e controle restrito de ingresso, caracterizando-se como condomínio fechado.

§ 3º - O condomínio de lotes de que trata esta Lei somente poderá ser aprovado e executado se inserido no perímetro urbano municipal e de acordo com os parâmetros de zoneamento definidos no plano diretor e as demais regras aqui estabelecidas.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei, e em observância ao Código de Obras Municipal, será considerado condomínio horizontal a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado, com vedação à abertura de logradouros públicos internamente no seu perímetro.

§1º - As edificações implantadas nos condomínios deverão ser condizentes com a categoria de zona em que se localizem, nos termos do Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 007/2010, em seus artigos 33 e 34 e anexo 8.

§2º - As construções, reformas, ampliações e utilizações dos lotes integrantes de condomínio urbanístico deverão respeitar as regras de uso, ocupação, recuo e altura previstas na legislação urbanística e edilícia vigente.

Art. 3º. Esta Lei Complementar tem como objetivos:

I - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de





Capitólio
P R E F E I T U R A

atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

II - Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais;

III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de ocupação do solo.

IV - Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465/2017 e principalmente sua alteração no que tange à lei Federal de Incorporações, 4.591/64.

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO E APROVAÇÃO

Art. 4º. O parcelamento do solo através de Condomínios Horizontais poderá ser feito observadas as disposições desta Lei Complementar, exigências das Legislações Federais, Estaduais e Municipais no que diz respeito ao Plano Diretor, das Leis de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Sistema Viário.

Art. 5º. Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, em especial o CODEMA e Secretaria Municipal de Infraestrutura, obedecidas às normas desta Lei e normas Federais, Estaduais e Municipais vigentes.

Art. 6º. Projetos destinados à execução de Condomínios Horizontais, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento,





Capitólio
P R E F E I T U R A

Uso e Ocupação do Solo Urbano e nas Legislações Estaduais e Federais pertinentes.

Parágrafo Único - Será exigida ainda como base para a aprovação, apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

CAPÍTULO III – DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

Art. 7º. Os Condomínios Horizontais adequar-se-ão, no que couber, ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, ao Plano Diretor Municipal, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A disposição do projeto deverá respeitar os parâmetros das faixas de proteção ambiental para as faixas de preservação permanente abarcadas pelo Código Florestal Estadual e Federal vigente.

§ 2º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas de expansão urbana definidas no Plano Diretor Municipal, e ainda, em locais cujo cercamento não altere ou prejudique o direito de passagem de terceiros já constituído.

§ 3º - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Art. 8º. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais e as exigências específicas estabelecidas nesta Lei, não se admitindo a implantação do condomínio de lotes:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, exceto:





Capitólio
P R E F E I T U R A

a) se atendidas as diretrizes das Cartas Geotécnicas elaboradas para o Município de Capitólio e as exigências específicas das autoridades ambientais competentes;

b) Se for apresentada solução técnica, respaldada pelo competente documento de responsabilidade técnica, que garanta a segurança e a viabilidade da ocupação, por meio de estudos e projetos subordinados às normas estabelecidas nesta Lei, e demais Leis e normas técnicas da ABNT aplicáveis.

II - é vedada a implantação em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública ou em áreas consideradas contaminadas, ou sob suspeita de contaminação, por substâncias prejudiciais ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente saneados ou descontaminados, em conformidade com as normas vigentes e mediante atendimento às exigências do CODEMA.

III - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, se possível e tecnicamente viável;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), podendo chegar, ao limite máximo de 47% (quarenta e sete por cento), desde que atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e respeitadas as restrições previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

V - nas áreas sujeitas a deslizamento de encostas, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;





Capitólio
P R E F E I T U R A

VI - em terrenos suscetíveis à ocorrência de inundações bruscas, ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, salvo se atendidas as diretrizes das Cartas Geotécnicas elaboradas para o Município de Capitólio e as exigências específicas das autoridades competentes;

VII - em imóveis dos quais resultem lotes encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

VIII - em áreas em que não seja permitida a implantação em função da legislação ambiental aplicável ou das normas de proteção do patrimônio cultural;

IX - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo.

§ 1º - A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto neste artigo.

§ 2º - É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei e na legislação urbanística aplicável.

Art. 9º. Todo e qualquer condomínio de lotes deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária existente do Município.

§ 1º - Na hipótese de a gleba não possuir ligação direta com via pública oficial, o empreendedor deverá:

I - providenciar a abertura de via de acesso, conforme projeto aprovado pelo Município, procedendo à sua doação ao patrimônio público; ou





II – comprovar a instituição de servidão de passagem devidamente registrada, garantindo o acesso público e permanente ao empreendimento

§ 2º - Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput recairão sobre o empreendedor.

Art. 10. Os Condomínios Horizontais atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 2,20m (dois metros e vinte decímetros), quando destinadas a pedestres;

b) 13,40 (dez metros), sendo 9,00m (nove metro) de leito viário (pista) e 2,20m (dois metros) de passeio de cada lado;

II - Os limites externos dos Condomínios Horizontais poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;

III - A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário ou biodigestor quando não houver sistema público local, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas e pavimentação das vias;

IV - Reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total prevista para o condomínio, não podendo incluir neste percentual as áreas destinadas às vias de circulação;





Capitólio
P R E F E I T U R A

V - Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima compatível com o mínimo disposto no zoneamento específico, disposto no Plano Diretor Municipal;

VI - Todo Condomínio Horizontal deverá destinar, no mínimo:

a) 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para área verde, destinada à preservação ambiental, lazer e recreação, que poderá situar-se dentro do empreendimento fazendo parte de área comum;

b) 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para área institucional, destinada à implantação de equipamentos públicos ou outros serviços de interesse coletivo.

§ 1º - A área institucional deverá ser alocada fora do perímetro de cercamento do condomínio, em posição que permita sua integração à malha urbana e o acesso público irrestrito, vedada sua inserção no interior da área fechada do empreendimento.

§ 2º - As áreas mencionadas neste artigo deverão ser devidamente demarcadas no projeto, livres e desimpedidas de quaisquer ônus ou gravames, alienação ou alteração de destinação sem prévia autorização legislativa.

§ 3º - A transferência da área institucional ao patrimônio do Município ocorrerá automaticamente com a aprovação e registro do empreendimento, sem qualquer ônus para a Administração.

§ 4º - O percentual descrito na alínea “b)”, do inciso “VI” deste artigo, poderá, a critério do Município e havendo interesse público, ser reduzido em no máximo 5% (cinco por cento), com a conversão dos outros 5% (cinco por





cento) restantes em indenização, levando em conta o valor correspondente ao de mercado sendo considerada a infraestrutura a ser implantada para fins de avaliação, ou ainda integralmente convertido e/ou substituído pela entrega de área com equipamentos públicos implantados em local indicado pela municipalidade, mediante estudo, justificativa e análise dos valores correspondentes, sempre visando o interesse público.

CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 11. Para fins de aprovação do projeto de Condomínio Horizontal, inicialmente, o interessado deverá apresentar um projeto base de ocupação do solo com base nas legislações de uso e ocupação do solo existentes, a Secretaria Municipal de Infraestrutura, que irá analisar o projeto e emitir as diretrizes para o uso do solo, com a anuência dos traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de lazer interno, apresentando, para este fim.

Art. 12. O requerimento para solicitação de diretrizes deverá ser instruído com a apresentação dos seguintes documentos:

I – documento de identificação do proprietário do imóvel ou de seu representante legal;

II – certidão de registro de imóveis atualizada da área total do empreendimento pretendido, com prazo de emissão máximo de trinta dias da data do protocolo;

III – levantamento georreferenciado do terreno;

IV – arquivo digital em formato KMZ, correspondente à área objeto do pedido.





Capitólio
P R E F E I T U R A

Art.13. O Município por meio da Secretaria de Infraestrutura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá certidão de diretrizes finais para o projeto de condomínio, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 14. O requerimento para análise do empreendimento, após cumpridas as diretrizes mínimas, deverá conter:

- I - Documentos do proprietário;**
- II - Certidão de registro atualizada do imóvel, com prazo de emissão máximo de trinta dias da data do protocolo;**
- III - 04 (quatro) cópias do projeto urbanístico;**
- IV - Levantamento topográfico georreferenciado com curvas de nível de metro em metro;**
- V - Projeto urbanístico com curvas de nível;**
- VI - Mapa de declividade de 0% (zero por cento) a 10% (dez por cento), 11% (onze por cento) a 20% (vinte por cento), 21% (vinte e um por cento) a 30% (trinta por cento) e 31% (trinta e um por cento) a 47% (quarenta e sete por cento);**
- VII - 04 (quatro) cópias do memorial descritivo;**
- VIII - Laudo de geologia atestando a estabilidade do solo;**





Capitólio
P R E F E I T U R A

IX - Análise preliminar de projeto de loteamento expedido pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA);

X - Estudo de Impacto Ambiental (EIA), quando exigido pelo setor ambiental municipal;

XI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

XII - Arquivo digital em formato DWG e arquivo em formato KMZ;

XIII - Anotação de responsabilidade técnica de projetos e atividades inerentes ao empreendimento;

XIV - Viabilidade ou dispensa referentes ao abastecimento emitido pelo órgão competente;

XV - Viabilidade referente a implantação da rede de energia elétrica a ser emitida pela CEMIG;

XVI - Cronograma de obras com execução total do empreendimento prevista para máximo 2 anos;

XVII - Certidão negativa de Tributos Municipais;

§ 1º - Poderão ser apresentados, apenas uma cópia do projeto e do memorial descritivo para pré-análise, não podendo ser dispensada a apresentação das demais documentações;

§2º - O setor responsável pela aprovação poderá solicitar ainda, documentação complementar para sanar quaisquer dúvidas que venha a ocorrer.





Capitólio
P R E F E I T U R A

§3º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art.15 - Os projetos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. A critério da administração pública, poderá ser solicitado ainda, informações/projetos complementares para melhor apreciação do pedido.

Art.16 - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:





Capitólio
P R E F E I T U R A

I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

IV - as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.

Art.17. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações dela decorrentes.

Art.18. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I - Implantação do Condomínio Horizontal na escala 1:1.000, em 04 (quatro) vias.

a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 4 (quatro) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, áreas de lazer condominial, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;





b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;

c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;

d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;

e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

f) Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

g) Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

h) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

i) Memoriais descritivos de todas as áreas do condomínio, contendo descrição das áreas individuais, das vias e áreas comuns;

II - Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;





Capitólio
P R E F E I T U R A

III - Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

V - Apresentação dos projetos complementares, referentes a:

- a) rede de esgoto;
- b) rede de água potável;
- c) drenagem;
- d) pavimentação;
- e) terraplanagem, com apresentação de perfis longitudinal e transversal;
- f) sinalização viária;
- g) acessibilidade, em conformidade com a NBR 9050;
- h) rede elétrica;
- i) arborização





Capitólio
P R E F E I T U R A

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA ou CAU para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - O processamento do projeto de rede elétrica e dos projetos de rede de abastecimento de água e esgoto, devem observar os procedimentos de cada concessionária, ressalvadas as hipóteses em que a análise de viabilidade alternativa e da autonomia destes serviços seja analisada e aprovada pelo Município, dentro de sua competência.

Art. 19. O procedimento para análise e aprovação de loteamentos seguirá a seguinte ordem:

I – requerimento de análise preliminar do projeto de loteamento, expedido pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA);

II – solicitação de diretrizes de loteamento junto ao Setor de Projetos;

III – solicitação, junto às concessionárias de água e energia, de viabilidade técnica para o empreendimento;

IV – protocolo da documentação para análise inicial no Setor de Projetos;

V – encaminhamento da documentação para apreciação do Grupo Técnico de Análise (GTA);





Capitólio
P R E F E I T U R A

VI – encaminhamento da documentação para apreciação do ConCidade;

VII – retorno da documentação ao Setor de Projetos para análise final;

VIII – encaminhamento da documentação ao (CODEMA), para liberação ambiental final;

IX – retorno da documentação ao Setor de Projetos para aprovação final;

X – elaboração do decreto de aprovação.

CAPÍTULO III - DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art.20. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

I - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor;

II - O empreendedor somente poderá negociar os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o registro e arquivamento do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 21. Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer junto a Secretaria Municipal de Infraestrutura a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do condomínio.





Capitólio
P R E F E I T U R A

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22. Os Condomínios Horizontais, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 23. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas no decreto de aprovação.

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido no decreto de aprovação do empreendimento, atendendo as exigências da legislação em vigor.

Art. 24. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo Único - Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no código civil.

Art.25. Caberá a Secretaria Municipal de Infraestrutura, decidir sobre os casos omissos na presente Lei, mediante a emissão de parecer técnico específico.

Art.26. Não será cobrado o IPTU das áreas comuns destinadas à circulação pública, incluída as passagens de pedestre, ciclovias, praças de





Capitólio
P R E F E I T U R A

recreação e lazer, pistas de caminhada e acesso de veículos, em contrapartida a manutenção de tais vias correrá por conta dos proprietários através da associação de condomínio.

Art.27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando se as disposições em contrário.

Capitólio, 13 de outubro de 2025.

CRISTIANO
GERALDO DA

SILVA:01622032683

Assinado de forma digital por

CRISTIANO GERALDO DA

SILVA:01622032683

Dados: 2025.10.13 08:17:51

-03'00'

CRISTIANO GERALDO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL





Capitólio
P R E F E I T U R A

**Ilmo. Sr.
Dalmir Rodrigues
Presidente da Câmara Municipal de Capitólio**

Cumprimentando-a cordialmente, encaminhamos à apreciação desta Casa Legislativa Projeto de Lei Ordinária que DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE INCORPORAÇÕES HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS (CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS) NO MUNICÍPIO DE CAPITÓLIO/MG, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O presente projeto tem o intuito de regular a análise e aprovação da incorporação dos condomínios de lotes no âmbito do Município de Capitólio, haja vista que nos últimos anos o crescimento urbanístico na modalidade "turística e de lazer" tem se destacado.

Além disso, tal modalidade se torna muito vantajosa para o Município que evitará suportar gastos com manutenções internas desses empreendimentos como a manutenção de vias e entre outros, outro ponto positivo é que regulamentação interna se dará pelo próprio condomínio, evitando a necessidade de interferência do órgão municipal, e tudo isso sem abrir mão de nenhuma exigência legal comparada aos loteamentos abertos.

Sendo importante ressaltar que hoje não há impedimento para implantação dos chamados "Condomínios Horizontais", pois existem normas federais que regem essa modalidade, porém, sem uma legislação própria, o procedimento de análise e aprovação se torna dificultoso, tanto para os técnicos municipais quanto para os empreendedores que precisam buscar em diversas legislações e conceitos qual caminho seguir. Por fim, importante destacar que a minuta do referido projeto foi discutida e aprovada por unanimidade dos membros do Conselho da Cidade, conforme consta na ATA em anexo.

Justificada a necessidade, encaminhamos o presente projeto solicitando que o mesmo de entrada na próxima reunião extraordinária agendada para 14 de outubro de 2025, solicitamos ainda o apoio para apreciação e posterior aprovação, reafirmando nesta oportunidade, protestos de estima e apreço.

Capitólio, 13 de outubro de 2025.

CRISTIANO GERALDO
DA SILVA:01622032683

Assinado de forma digital por
CRISTIANO GERALDO DA
SILVA:01622032683
Dados: 2025.10.13 08:18:09 -03'00'

Cristiano Geraldo da Silva
Prefeito Municipal



juridico@capitolio.mg.gov.br



Rua Monsenhor Mário da Silveira,
110 Centro Capitólio/ MG



(37) 3373-0300



capitoliomg.gov.br

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE – CONCIDADE

Aos dois dias do mês de outubro de 2025, às 15:00 horas, reuniram-se no gabinete do prefeito, na sede da prefeitura, o presidente do conselho Cristiano Geraldo da Silva e os membros nomeados pelo decreto nº 148 de 23 de junho de 2025, Fábio Antônio Soares, Evandro Alves da Silva, Daniele Cristina Aparecida Camargo Batista, Elyas Correa Nogueira, Marluce Rodrigues de Melo Nunes, Denize de Oliveira Leite Garcia, Alice Aparecida Santos Rodrigues, Vanessa G. Neves Oliveira, também presentes munícipes que tiveram ciência da reunião por meio do chamamento público, para deliberar a seguinte pauta: análise dos Loteamentos Escarpas Prime, Engenho de Serra, Portal do Mediterrâneo, a aprovação da nova descrição da zona urbana e apreciação do projeto de lei que regulara o condomínio horizontal de lotes fechados. O presidente deu as boas-vindas aos membros presentes, agradecendo a presença de todos que puderam comparecer, e, em seguida, para dar início a reunião foi informado a necessidade de realizar votação para novo vice-presidente do conselho, para exercício dos próximos dois anos, sendo indicado o senhor Evandro Alves da Silva, não tendo mais nenhuma indicação ou manifestação de interesse, estando todos de acordo, foi eleito como vice-presidente do conselho, para exercício dos próximos dois anos o senhor Evandro Alves da Silva, após votação. Dando início as pautas do dia, passou-se a apresentação e análise do **Loteamento Escarpas Prime**: sobre o referido loteamento, o diretor de projetos municipais informou ter tomado conhecimento de que parte da área que se busca o parcelamento do solo para fins de loteamento (memorial descritivo em anexo), é objeto de ação de usucapião sob nº 5000700-84.2025.8.13.0515, onde o empreendedor busca o reconhecimento da propriedade do imóvel, o que impede nesse momento a aprovação do loteamento com a referida área, razão pela qual, os membros opinaram pela retirada de pauta do projeto, decidindo que somente será pautado novamente para discussão após a devida regularização da área. Passando para a análise do **Loteamento Engenho de Serra**: foi apresentado todo o projeto, com todas as informações, documentações e certidões exigidas legalmente, e após análise e debates, ficou este aprovado por unanimidade, devendo ser incluído como ressalva que seja consignado no termo de aprovação final do loteamento, como obrigação do loteador, informar aos futuros adquirentes o percentual de aproveitamento de área construída referente a cada lote cuja área seja reduzida em relação aos demais de acordo com o código de obras municipal, trazendo maior transparência e evitando danos futuros a terceiros. Passando para a análise do **Loteamento Portal do mediterrâneo**: O presente projeto já foi objeto de análise deste conselho em 2023, quando após apresentação de toda a documentação necessária que a fase exigia na época, foi apreciado e aprovado. Posteriormente, seguindo as fases de análise para conclusão do processo e posterior aprovação, foram solicitados os documentos complementares e aprovações dos demais órgãos competentes, resultando na expedição de decreto de aprovação em 03/07/2024. Com a expedição do Decreto o Empreendedor foi convocado para assinatura do termo de compromisso e

Alvaro *Al* *Elyas Correa Nogueira* *Marluce Rodrigues de Melo Nunes*
Denize *Alice* *Vanessa*

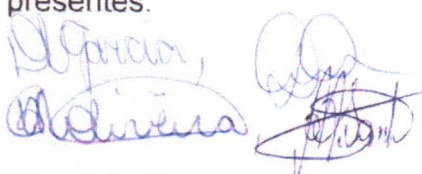
execução das obras de infraestrutura, porém, não compareceu. Em 30 de dezembro de 2024, decorrido o prazo de 180 dias contados da data de expedição do Decreto nº 123/2024, em respeito a legislação Federal que trata do parcelamento do solo para fins de loteamento, em especial o art. 18 da Lei nº 6.766/79, foi expedido Decreto nº 250/2024, decretando a Revogação da Aprovação anterior, haja vista o desrespeito por parte da Empresa Loteadora as normas e legislação pertinentes. Já em 2025, em meados de julho, o Empreendedor entrou em contato com o Município solicitando a documentação de aprovação para levar a registro o citado loteamento, momento no qual foi informado que dado o lapso temporal, total abandono do processo administrativo, não comparecimento para assinatura do termo de compromisso e retirada dos mapas aprovados, após transcorrido o prazo legal para registro ocorreu a revogação da aprovação, sendo necessário, caso houvesse interesse na retomada do projeto, realizar novo protocolo para apreciação do pedido de nova aprovação de loteamento, respeitando todas as fases pertinentes. Em 08/08/2025, o Empreendedor protocolou novo pedido de análise para aprovação do Loteamento a ser denominado "Portal do Mediterrâneo", iniciando a análise documental dos projetos, iniciou-se os levantamentos dos documentos necessários a análise do pleito pelo departamento de infraestrutura, resultando no conhecimento da seguinte situação: O novo projeto protocolado para análise é idêntico ao projeto anteriormente aprovado, onde após a expedição de decreto público o Empreendedor se valeu do documento para solicitar a inclusão do Município de Capitólio no polo passivo dos autos da ação que buscava indenização por danos materiais e morais contra Centrais Elétricas Brasileiras, que incorporou Furnas Centrais Elétricas S/A, solicitando nesse processo a condenação solidaria das partes ao pagamento de indenização R\$ 6.811.546,16 (seis milhões, oitocentos e onze mil, quinhentos e quarenta e seis reais e dezesseis centavos), indenização essa referente a exigência formulada por Furnas Centrais Elétricas S.A, quando da análise do projeto por aquele Ente, que solicitou a definição de uma faixa de segurança de 100 metros, a qual era definida no "Manual do Empreendedor sobre Segurança de Barragens, Volume VII, da Agência Nacional de Águas-ANA", o que causou estranheza pois a faixa de segurança foi exigida por Furnas no intuito de manter a segurança da Barragem, o Município apenas recepcionou o projeto do Empreendedor que já considerando essa faixa, e por seguir as diretrizes e recepcionar o projeto do Empreendedor conforme apresentado, foi incluído como suposto causador de dano ao particular. Outro ponto importante discutido foi que após acesso recente aos autos do processo, a Secretária de Infraestrutura tomou conhecimento que em outubro de 2023, o Empreendedor realizou reunião com a equipe técnica de furnas, e foi informado que a faixa de segurança do Dique seria delimitada por raio de 40 metros e não 100 metros, o que reduziria a área *non edificandi* de 9.832,76 m² para 7.850,00 m². Logo, conforme pontuado pela Gerência de Segurança de Barragens e Civil – OOMB.F, fato não informado ao Município que na época ainda analisava o primeiro projeto de parcelamento de solo. Os servidores municipais, ainda informaram ao Conselho que tomaram conhecimento que a Empresa Centrais Elétricas Brasileiras, apresentou a seguinte informação ao Empreendedor que "após tratativas internas quanto a

Alcides
Alcides
Elton Carlos Nogueira
Márcio Rodrigues de Melo Neto
John

Alfonso Nogueira, Marlene Rodrigues de Melo Neres,

da adequação da legislação municipal, a **ALTERAÇÃO da redação do art. 25 da Lei Complementar nº007/2010 FOI APROVADA POR UNANIMIDADE**. Por fim, seguindo a pauta, foi feita a **apreciação do projeto de lei que regulará o condomínio horizontal de lotes em nosso município**, foi apresentada a minuta do projeto a todos presentes que discutiram sobre a importância do mesmo e as vantagens da sua aprovação, após análise e debates foram feitas sugestões de adequação do texto, que por fim restou **APROVADO POR UNANIMIDADE**. Ao final, após encerramento da votação dos da pauta objeto de discussão, foi colocado em votação a definição de dia mensal para reuniões do conselho para os próximos dois anos, sendo definido que as próximas reuniões ordinárias devem ser realizadas em toda segunda terça-feira do mês às 16 horas da tarde, desde que haja a publicação de pauta com 48hrs de antecedência, sem prejuízo é claro da determinação de reuniões extraordinária em caso de necessidade. Encerrando a sessão, Cristiano afirmou o compromisso e responsabilidade da participação de todos os membros frequentemente nas reuniões e que na próxima reunião que já está projetada para o próximo mês, espera a presença de todos novamente, assim se encerrando a reunião.

Ao final, eu Marcelly Caroline Silva, agente administrativo do municipal efetiva, lavrei a presente ata, que após lida e aprovada será assinada por todos os presentes.


Elton Gomes Aguiar, Mônica Rodrigues de Melalima,
