



LEI Nº 2.075, DE 06 DE JUNHODE 2023

***Estabelece normas para aprovação de Parcelamento do Solo para implantação de Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado e dá outras providências***

A Câmara Municipal de Nazareno aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Pág.  
1/8

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** A aprovação e execução de projetos de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* com finalidades residenciais e de lazer, no âmbito do Município de Nazareno, se regerá pelas normas constantes na Lei nº. 6766/79, e pelas estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo único.** Os *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* serão implantados na forma do artigo 1.358-A, do Código Civil e legislação pertinente.

**Art. 2º.** Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I - *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* - é a subdivisão de uma única gleba ou lote de terreno, destinada a edificação de prédios de uso residencial ou de lazer, sendo permitida somente em áreas de expansão urbana ou de urbanização específica, cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns;

II - Unidade autônoma - é a parcela do terreno e o conjunto de compartimentos edificadas de uso exclusivo de um proprietário;

III - Fração ideal - é a unidade autônoma mais a cota parte relativa às áreas comuns;

**Art. 3º.** Na aprovação dos Projetos de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* pelo Município, deverá ser observada ainda, a legislação Federal e Estadual, e em especial a legislação ambiental em vigor, e naquilo que não conflitar e estiver regulado pela presente Lei, com os critérios e índices urbanísticos definidos na Lei do Plano Diretor, na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras do Município.

**CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 4º.** O Parcelamento do Solo para implantação de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* somente poderá ser implantado em glebas ou lote de terreno

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARENO-MG**

**Afixado no Quadro de Avisos e Publicações**

no período 06/6/23 a 13/6/23 *glauro*



**MUNICÍPIO DE NAZARENO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

com área igual ou superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), e que atendam, ainda, as seguintes disposições:

**I** - Somente será permitida a instalação de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* em glebas acessíveis através de via pública, cabendo ao empreendedor, às suas expensas, realizar a abertura da via de acesso, caso não exista na localidade.

**II** - Deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas, na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de terreno e uma vaga adicional a cada 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**III** - Área mínima de terreno, por lote ou unidade autônoma de, no mínimo, 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), sendo vedado o desmembramento posterior de lotes;

**IV** - A Área destinada para construção da portaria poderá ser inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados),

**V** - As vias de circulação interna deverão possuir largura mínima de 10,00m (dez metros), incluso a passeio de pedestres com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado e devendo ser confeccionada a atender as normas da NBR 9050 e suas atualizações posteriores;

**VI** -As praças de retorno destinada a manobra de veículos nas vias sem saída, quando houver, deverão possuir raio de, no mínimo, 14,00m (quatorze metros);

**VII** - Acesso independente para cada lote ou unidade autônoma será por meio de via interna de circulação.

**Art. 5º.** São de responsabilidade do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*, todas as despesas com a execução das obras de infraestrutura do empreendimento, especialmente:

**I** - Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos, inclusive das unidades autônomas e das áreas de uso comum, se houver;

**II** - Execução de meio fio, sarjeta e pavimentação das vias de circulação;

**III** - Execução da infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas comuns, sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica;

**IV** - Recobrimento vegetal e drenagem de cortes e taludes do terreno e proteção e drenagem das encostas quando necessário.

**Art. 6º.** Serão de responsabilidade do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* os seguintes serviços:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARENO-MG**

**Afixado no Quadro de Avisos e Publicações**

no período 06/01/23 a 13/01/23  
Praça Nossa Senhora de Nazaré s/nº, Centro  
Nazareno/MG - CEP: 36.370-000 - Tel. (35)3842-2800  
CNPJ: 18.557.561/0001-51 - INSC. EST.: ISENT0

**Nazareno**  
PREFEITURA MUNICIPAL  
Minas



I - O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos de acordo com a coleta seletiva municipal e armazenamento em acondicionadores apropriados em um único local adequado para a coleta do serviço municipal ou destinação final ambientalmente adequada e licenciada pelo órgão ambiental competente;

II - Manutenção e conservação das vias particulares internas e limpeza em geral;

III - Manutenção e poda das árvores, quando necessário;

IV - Manutenção do sistema de drenagem e destinação adequada de águas pluviais;

V - Manutenção, custeio e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;

VI - Manutenção e conservação do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário;

VII - Outros serviços internos que se fizerem necessários.

**Art. 7º.** Os *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* terão acesso controlado, devendo possuir área fechada nos limites externos do empreendimento;

**Parágrafo único.** Fica permitida a colocação de guarita na via principal de entrada do empreendimento, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, serviços de saúde, Corpo de Bombeiros, fiscalização e servidores de concessionária de serviços públicos, devidamente identificados, caso necessário seu acesso.

**Art. 8º.** O *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* deverá implantar um espaço devidamente protegido, coberto e impermeabilizado próximo ao portão de acesso do empreendimento, para o armazenamento de resíduos sólidos domésticos conforme a coleta seletiva municipal para posterior recolhimento pelo serviço público de coleta seletiva, ou deverá encaminhar os resíduos diretamente para a Usina de Triagem de Resíduos Sólidos, mediante pagamento das respectivas taxas públicas, de acordo com o código tributário.

### CAPÍTULO III - DAS ÁREAS VERDES

**Art. 9º** Nos *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* é obrigatória área não inferior a 15% (quinze) por cento da gleba para áreas verdes.

§1º. Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas verdes as áreas de Preservação Permanente e as áreas não edificantes.

§2º As áreas de preservação devem ser cercadas pelo condomínio.

### CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

**Art. 10.** Os procedimentos administrativos dos projetos de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* compreenderão as seguintes etapas:

é s/nº - Centro



- I – Expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos
- II - Aprovação do Projeto de Chacreamentos *na forma de Condomínio Fechado* e seus complementares, com expedição do Decreto de aprovação;
- III - Termo de compromisso pela execução dos serviços e obras de infraestrutura e pela manutenção das obras, sistemas e serviços;
- IV - Termo de Início de Obras (Alvará de Obras) para execução das obras de infraestrutura;
- V - Fiscalização das obras de infraestrutura pelo poder público;
- VI - Termo de Recebimento de Obra (TRO) e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto, com a expedição do respectivo Decreto de recebimento de obras.

### **Seção I - Da Certidão de Viabilidade**

**Art. 11.** Antes da elaboração de projetos a que alude esta lei, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica e diretrizes à Prefeitura, que se dará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento especificando o número de unidades a serem implantadas, especificando as áreas, as atividades econômicas a serem permitidas, dados gerais do empreendimento, uso das unidades autônomas e demais informações que colaborem ao perfeito entendimento do empreendimento;

II - Cópia da matrícula, atualizada, da gleba ou lote de terreno;

III - Planta da gleba ou lote de terreno contendo, no mínimo:

a) divisas da gleba ou lote de terreno com suas respectivas dimensões, ângulos e confrontações;

b) curvas de nível com levantamento planialtimétrico;

c) árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação, monumentos naturais e artificiais;

d) localização, se houver, dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) benfeitorias e construções existentes;

f) redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

Afixado no Quadro de Avisos e Publicações  
no período 06/06/23 a 13/06/23

PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARENO-MG

PREFEITURA MUNICIPAL

**Nazareno**  
de Minas



g) se houver, servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba ou lote de terreno;

h) arruamentos existentes, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba ou lote de terreno a ser loteada;

i) indicação do norte, com as coordenadas geográficas.

IV - Memorial descritivo contendo informações sobre abastecimento de água e energia, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais;

V - Compromisso de que as lotes não serão postas à venda antes da aprovação do projeto e registro no cartório de registro de imóveis;

VI - Recolhimento aos cofres públicos dos tributos devidos.

**Art. 12.** A equipe técnica da Prefeitura realizará a análise do empreendimento, emitindo o seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do protocolo do pedido de viabilidade.

§1º. Caso a documentação apresente erros, necessitando de alterações, ou seja, se for necessário solicitar outros documentos e dados pertinentes para a análise, deverá a equipe técnica da Prefeitura notificar o proprietário do empreendimento do fato, reiniciando o prazo de conclusão do a partir do novo protocolo realizado.

§2º. Diante do parecer favorável será expedida a Certidão de Viabilidade do Empreendimento.

§3º. Na Certidão de Viabilidade do Empreendimento, deverão constar as diretrizes exigidas para aprovação do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*.

### Seção II - Da Aprovação do Projeto de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*

**Art. 13.** O pedido de aprovação do Chacreamento deverá estar acompanhado dos seguintes documentos, em 03 (três) vias:

I - Cópia da matrícula, atualizada, da gleba ou lote de terreno;

II - Cópia da Certidão de Viabilidade do Empreendimento;

III - Projeto Completo do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*, firmado pelo proprietário e pelo respectivo responsável técnico, devendo conter, obrigatoriamente:

a) Delimitação da gleba ou lote de terreno, indicação das vias confrontantes, e das vias de acesso ao *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*

b) Curvas de nível com levantamento planialtimétrico;



c) Projeto da divisão do imóvel em unidades autônomas, com as respectivas localizações, frações ideais, dimensões, áreas e numerações;

d) Projeto do sistema viário interno e de acesso ao Chacreamento, inclusive a determinação de material de pavimento: seja cascalhamento, pavimentação asfáltica, paver/ intertravado, dentre outros, além da sinalização viária e das placas com identificação dos logradouros;

e) Projeto de sistema de abastecimento de água potável, análise, tratamento, captação, distribuição; bem como a outorga;

f) Projeto do sistema de esgoto sanitário com destinação adequada através de biodigestores individuais ou estação de tratamento coletivo.

g) Projeto das redes de drenagem de águas pluviais e solução adotada para destinação final das águas;

h) Projeto do sistema de distribuição de energia e do sistema de iluminação em led das vias particulares;

i) Projeto das áreas de uso comum dos condôminos, portarias, lixeiras e demais construções de uso comum;

k) Demais projetos que o poder público julgar pertinentes para a melhor apreciação do empreendimento;

IV - Minuta do contrato ou compromisso de compra e venda dos lotes, unidades autônomas ou frações ideais, se for o caso;

V - Memorial descritivo;

VI - Convenção de condomínio

VII - Anotação de Responsabilidade Técnico (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos e execução nos conselhos competentes.

VIII - Cronograma físico de execução das obras;

IX - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário;

X - Licenciamento ambiental estadual do empreendimento, ou aprovação pelo CODEMA;

**Parágrafo único.** O EIV será exigido somente quando o *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*, se localizar a menos de 500m (quinhentos metros) de residência urbana, ou rural.

**Art. 14.** A equipe técnica da Prefeitura realizará a análise do empreendimento, emitindo o seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar do protocolo do pedido de aprovação do Chacreamento.



§1º. Caso a documentação apresente erros, necessitando de alterações, ou seja, necessário solicitar outros documentos e dados pertinentes para a análise, deverá a equipe técnica notificar o proprietário do empreendimento do fato, reiniciando o prazo de conclusão a partir do novo protocolo realizado.

§2º. Estando o projeto de acordo com esta Lei e demais normativas relacionadas, a equipe técnica emitirá o Termo de Aprovação do Projeto de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* que será encaminhado ao Departamento de Cadastro e Tributação.

**Art. 15.** O Departamento responsável notificará o proprietário do empreendimento sobre a sua aprovação, devendo este realizar o recolhimento do Termo de Início de Obras (Alvará de Licença para Execução de Obras de Construção Civil e Similares).

**Art. 16.** Diante do Termo de Aprovação do Projeto de Chacreamento e do recolhimento dos tributos devidos para Execução de Obras de Construção Civil e Similares será expedido o Decreto de aprovação, onde constará:

I - Denominação, localização e destinação do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*;

II - Área total do empreendimento;

III - Número total de lotes, unidades autônomas ou frações ideais e suas respectivas áreas;

IV - Medidas e percentuais das áreas verdes e de preservação permanente e não edificante;

### Seção III - Da Execução e Fiscalização das Obras de Infraestrutura

**Art. 17.** Publicado o Decreto da aprovação do Projeto *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado*, a equipe técnica da Prefeitura expedirá o Termo de Início de Obras, que deverá ser assinado pelo Empreendedor e pelo Prefeito Municipal.

**Art. 18.** A Fiscalização das obras de infraestrutura será realizada por uma equipe multidisciplinar designada pelo Poder Executivo Municipal.

§1º. Os servidores designados serão responsáveis pela avaliação técnica das obras de infraestrutura, emitindo Termo de Verificação.

§2º. Diante de irregularidade na execução das obras, a equipe de Fiscalização poderá notificar o empreendedor para ajustar a obra, persistindo poderá ordenar a paralisação da mesma.

**Art. 19.** A expedição do Termo de Recebimento das obras de infraestrutura que compõem o empreendimento será formalizada por Decreto e fica condicionada à completa e efetiva execução das obras aprovadas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARENO/MG  
Afixado no Quadro de Avisos e Publicações  
no período 06/06/23 a 13/06/23  
Joula

PREFEITURA MUNICIPAL  
Nazareno  
de Minas



**CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 20.** O empreendedor do *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* fica obrigado a fornecer, dentro de 90 (noventa) dias da data da expedição do Termo de Recebimento de Obra, ao Cadastro Fiscal Imobiliário, cópia da instituição e especificação de condomínio inscrita no Registro de Imóveis competente e cópia das matrículas do Registro de Imóveis ou contrato de compra e venda dos imóveis já comercializados e respectivos endereços para correspondência dos adquirentes dos lotes, unidades autônomas ou frações ideais.

**Art. 21.** Os imóveis não edificados, localizados dentro da área de *Chacreamentos na forma de Condomínio Fechado* gozarão de isenção de IPTU por um período de 02 (dois) anos, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do projeto de Chacreamento.

**Parágrafo único.** Os lotes transferidos a terceiros, a qualquer título, no curso do prazo acima assinalado perdem a isenção de IPTU prevista no *caput*.

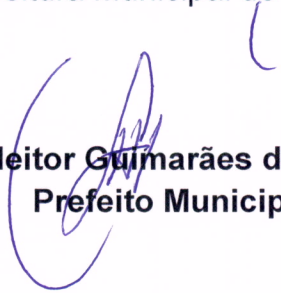
**Art. 22.** A Certidão de Viabilidade e Diretrizes vigorará pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos.

**Art. 23.** Não será admitido cronograma de execução das obras de infraestrutura por prazo superior ao previsto na Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 24.** Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, por meio de Decreto, pelo Poder Executivo.

**Art. 25.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Nazareno, 06 de junho de 2023.

  
**José Heitor Guimarães de Carvalho**  
**Prefeito Municipal**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARENO-MG**

**Afixado no Quadro de Avisos e Publicações**

no período 06/6/23 a 13/6/23 