



## Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Mensagem nº 61/2025  
Projeto de lei complementar – envia  
Gabinete.

Campo Belo, 14 de agosto de 2025.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminhamos para apreciação e aprovação dessa edilidade o presente projeto de lei que dispõe sobre a instituição dos condomínios fechados para fins residenciais no âmbito do Município de Campo Belo – MG, e dá outras providências.

A presente proposição visa regulamentar, de forma clara e objetiva, a implantação de condomínios fechados residenciais em nosso município, estabelecendo critérios técnicos, urbanísticos, ambientais e administrativos que assegurem o desenvolvimento urbano ordenado, sustentável e em consonância com os princípios do interesse público.

A proposta contempla diretrizes fundamentais como:

- Definição de parâmetros urbanísticos e ambientais para a implantação dos empreendimentos;
- Estabelecimento de responsabilidades do empreendedor quanto à infraestrutura básica;
- Garantia de qualidade de vida aos futuros moradores, com áreas comuns bem estruturadas e preservação ambiental;
- Previsão de servidão de passagem para veículos de emergência e fiscalização;
- Regras claras sobre aprovação, registro, manutenção e fiscalização dos empreendimentos;
- Disposições tributárias que equilibram a responsabilidade dos condôminos com a arrecadação municipal, incluindo isenções condicionadas e compensações fiscais.

A presente iniciativa legislativa encontra sólido amparo na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, e está em plena consonância com os princípios e diretrizes da política urbana nacional, especialmente com o art. 42-B, que determina que o planejamento municipal deve considerar os impactos do parcelamento do solo e da ocupação do território sobre a infraestrutura existente, os recursos naturais e a qualidade de vida da população. Além disso, está respaldado pelo Estatuto da Cidade conforme os dispositivos abaixo mencionados:

**A Sua Excelência o Senhor  
LUCIANO ÁZARA RESENDE DE ALVARENGA  
Presidência da Câmara Municipal  
CAMPO BELO – MG.**



## Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- Art. 2º, incisos I, II, III e VI: O projeto promove o ordenamento territorial mediante planejamento urbano, a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, a gestão democrática da cidade e a proteção do meio ambiente.
- Art. 4º, inciso V: A proposta trata do parcelamento do solo urbano, disciplinando a implantação de condomínios fechados com critérios técnicos, ambientais e urbanísticos.
- Art. 37: A exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos de maior porte garante a avaliação prévia dos efeitos sobre a infraestrutura urbana, o tráfego, o meio ambiente e a qualidade de vida da população.
- Art. 39: A previsão de contrapartidas urbanísticas, como a destinação de áreas institucionais e a execução de infraestrutura pelo empreendedor, está em consonância com os instrumentos de gestão do solo urbano previstos na legislação federal.

O projeto de lei também reforça o papel do Município como ente federativo responsável pela ordenação do uso do solo urbano, conforme art. 30, inciso VIII da Constituição Federal, e promove a segurança jurídica e a transparência nos processos de aprovação e fiscalização dos empreendimentos.

Ao disciplinar a implantação de condomínios fechados, o Município de Campo Belo assegura:

- A valorização da função social da propriedade;
- A proteção de áreas ambientalmente sensíveis;
- A compatibilidade com a infraestrutura urbana existente;
- A responsabilidade do empreendedor pela execução das obras;
- A clareza nos direitos e deveres dos condôminos e do poder público.

Diante da relevância da matéria para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população campo-belense, solicito a aprovação deste projeto de lei, certo de que ele representa um avanço na política urbana municipal, em consonância com os princípios do Estatuto da Cidade.

Na oportunidade externamos nossos mais sinceros votos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

ADALBERTO  
RIBEIRO  
LOPES:6178006560  
4

Assinado de forma digital  
por ADALBERTO RIBEIRO  
LOPES:61780065604  
Dados: 2025.08.15  
15:41:12 -03'00'

**ADALBERTO RIBEIRO LOPES**  
Prefeito Municipal