



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 08, DE 14 DE AGOSTO DE 2025.

Dispõe sobre a instituição dos condomínios fechados para fins residenciais no âmbito do Município de Campo de Belo – MG, e dá outras providências.

O Povo do Município de Campo Belo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Ficam instituídos os condomínios fechados para fins residenciais no Município de Campo Belo-MG, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos competentes e observância dos índices e critérios previstos nesta Lei e demais normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo Único. Os condomínios fechados deverão atender aos critérios de ordenamento territorial, segurança, infraestrutura e sustentabilidade, garantindo a qualidade de vida dos moradores e o desenvolvimento urbano planejado.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I. Gleba: terreno sem parcelamento aprovado, objeto de matrícula única;
- II. Lote: parcela resultante do condomínio, dotada de testada para via interna e infraestrutura básica;
- III. Fração ideal: percentual indivisível do solo e das partes comuns vinculado a cada unidade autônoma,
- IV. Área comum: porção do imóvel de uso compartilhado, definida nos arts. 6º e 8º desta Lei.

Art. 3º. Os condomínios fechados serão constituídos quando houver partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos sendo que o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante do condomínio fechado.

§ 1º. Considera-se propriedade exclusiva a unidade imobiliária autônoma, dentro da gleba condominial, e área de uso comum aquela que for destinada a construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, muros, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto como a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário e drenagem de águas pluviais e iluminação pública.



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo da respectiva unidade autônoma ou ao seu potencial construtivo, observados os critérios expressos na presente Lei e definidos no ato de instituição do condomínio.

§ 3º. As edificações em lotes observarão o disposto no Plano Diretor, Código de Obras e nas normas de regência municipal quanto as limitações ao direito de construir e de uso e ocupação do solo.

§ 4º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos pela Convenção de Condomínio, que conterà as normas de convivência que vigerão entre condôminos, bem como outras limitações edilícias e de uso do solo, observadas as normas municipais de edificação, descritas no Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas do Município.

§ 5º. Os condomínios fechados deverão possuir cercamento com muro em alvenaria, grade ou tela ou equipamento análogo de no mínimo 2 (dois) metros de altura e contar com portaria para controle de acesso.

Art. 4º. Fica vedada a implantação de condomínios fechados:

- I. Em área de preservação permanente;
- II. Em locais em que é proibida a edificação ou o seja inviável ao uso pretendido;
- III. Em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- IV. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- V. Em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento) salvo se condicionado a parecer favorável da equipe técnica do município, mediante estudo apresentado pelo empreendedor, sendo a declividade calculada pela média ponderada do terreno, conforme NBR 13.133 ou norma que a substitua;
- VI. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VII. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII. Em áreas rurais não reclassificadas como urbanas ou de expansão urbana pelo Plano Diretor.

§ 1º. As limitações deste artigo se referem às áreas destinadas à implantação de lotes e demais áreas do condomínio destinadas à edificação (clube, portaria, etc.), não abrangendo áreas da gleba destinadas às áreas de uso comum dos condomínios, desde que não apresentem risco aos condôminos e que sejam respeitadas as limitações previstas na legislação ambiental.

§ 2º. Não poderá haver lote sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

Art. 5º. As glebas destinadas a instituir condomínios fechados de uso residencial, observar-se-á a área mínima de 100.000 m² (cem mil metros quadrados) sendo admitidas



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

áreas menores mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e parecer favorável dos órgãos técnicos, em consonância com o art. 4º, §1º, da Lei 6.766/1979.

§ 1º. Além da área mínima fixada no caput, a gleba destinada à implantação de condomínio fechado não poderá ultrapassar a área máxima estabelecida pelo Plano Diretor ou por regulamento municipal específico.

§ 2º. Enquanto não houver definição expressa, cada empreendimento deverá ser compatível com a capacidade de infraestrutura instalada, podendo o Município exigir seu fracionamento em mais de um condomínio quando constatado potencial impacto urbanístico ou ambiental.

Art. 6º. A localização dos empreendimentos na modalidade de condomínio fechado com uso exclusivamente residencial será definida em função da área dos lotes que compõem as respectivas unidades privativas, nos termos a seguir:

I. Condomínios fechados compostos por lotes com área entre 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 500m² (quinhentos metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros), somente poderão ser implantados em áreas disponíveis situadas dentro do perímetro urbano vigente até a data de aprovação desta lei;

II. Condomínios fechados compostos por lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e até 1.000m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros), somente poderão ser implantados em áreas de expansão urbana definidas no novo Plano Diretor, a partir de sua entrada em vigor;

III. Condomínios fechados compostos por lotes com área superior a 1.000m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 25m (vinte e cinco metros), igualmente dependerão de áreas de expansão urbana delimitadas no novo Plano Diretor, cuja aplicação ficará condicionada à sua vigência.

Art. 7º. Não haverá nos limites internos área pública ou equipamentos públicos e comunitários dentro do condomínio de lotes que tem natureza particular, sendo que as unidades privativas e áreas comuns, como vias de circulação internas, os muros, grades ou telas, as guaritas e portarias, áreas de lazer, espaços verdes (áreas verdes e mata), áreas de preservação permanente (APP) e obras de infraestruturas, presentes no condomínio de lotes, são áreas particulares, pertencentes e de uso comum dos condôminos.

§ 1º. Os espaços internos, ainda que de propriedade comum dos condôminos, deverão assegurar servidão de passagem para veículos de emergência e livre acesso da fiscalização municipal, consoante o art. 53-A da Lei 13.465/2017 e o art. 182 da Constituição Federal.

§ 2º. Para assegurar a efetividade da servidão de passagem:

I. o projeto deverá demarcar, em planta, faixas de circulação contínuas e desobstruídas com largura mínima compatível com o Código de Trânsito Brasileiro e as normas do Corpo de Bombeiros;

II. as portarias deverão dispor de sistema de abertura automática ou mecanismo de liberação manual rápida, acionável por serviços de emergência;



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

III. é vedada a instalação de mobiliário, paisagismo ou equipamentos que dificultem ou impeçam o acesso de veículos de emergência e da fiscalização municipal.

§ 3º. O condomínio manterá sinalização vertical e horizontal padronizada, em toda a extensão da servidão, indicando acesso exclusivo para veículos de emergência.

§ 4º. Empreendimentos classificados como de grande porte, conforme critérios do Plano Diretor ou de regulamento municipal, somente serão aprovados mediante a apresentação de Estudo de Impacto na Mobilidade Urbana (EIMU), demonstrando a capacidade do sistema viário de absorver a nova demanda e propondo eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES E PROCEDIMENTOS

Seção I Procedimento de Aprovação

Art. 8º. O projeto de condomínios fechados deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, bem como licenciamento ambiental municipal e caso necessário, licenciamento ambiental estadual e/ou federal no que tange aos aspectos ambientais.

Seção II Da Elaboração do Projeto

Art. 9º. Deverão ser observados os parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal, observadas as seguintes especificidades, tendo em vista que inexistem áreas públicas internas ao condomínio fechado:

I. 10 % (dez por cento) da gleba deverá ser destinada, dentro dos limites do condomínio, a áreas de uso comum dos condôminos para lazer, recreação e melhoria da qualidade de vida, podendo incluir espaços verdes, jardins, lagos, praças, rotatórias, canteiros, calçadas, clube, quadras, portaria, sede social, dentre outros.

II. 5 % (cinco por cento) da gleba, preferencialmente contígua ao empreendimento e coincidente com a área diretamente afetada pelos impactos urbanísticos, deverá ser transferida ao Município como área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

§ 1º. Do percentual fixado no inciso I, pelo menos 5 % (cinco por cento) da área interna do condomínio deverá ser constituída de espaços verdes, distribuídos entre jardins, praças, lagos ou áreas de mata localizados nas áreas de uso comum dos condôminos.

§ 2º. A transferência física da área prevista no inciso II é obrigatória e precede qualquer outra forma de compensação.



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º. A substituição da área institucional por permuta ou pagamento em moeda corrente somente será admitida em caráter excepcional, mediante demonstração técnica e jurídica inequívoca de que a solução proposta atende melhor ao interesse público.

§ 4º. Quando autorizada, a permuta deverá recair sobre imóvel de igual ou maior valor de mercado, com localização funcionalmente equivalente à área originalmente destinada e apto a cumprir plenamente a finalidade pública pretendida.

§ 5º. Critérios de avaliação e aplicação de recursos:

I. A avaliação dos imóveis ou dos valores a serem pagos observará metodologia aprovada por decreto do Executivo, baseada em laudo técnico assinado por profissional habilitado e validado pelo órgão municipal competente;

II. Os recursos financeiros eventualmente arrecadados serão vinculados à ampliação ou melhoria da infraestrutura e dos serviços públicos, preferencialmente nas áreas mais impactadas pelo empreendimento;

III. O procedimento, os laudos e a destinação dos recursos deverão ser publicados no portal da transparência do Município.

§ 6º. A documentação dos projetos urbanísticos dos condomínios fechados, encaminhados para aprovação, deverá conter:

- I. Requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento se destinará;
- II. Projeto do condomínio, contendo:
 - a) Delimitação da gleba ou área que se instalará o condomínio;
 - b) Altimetria da gleba, com curvas de nível;
 - c) Estudo de declividade
 - d) Localização de áreas de risco geológico, se houver;
 - e) Subdivisão da gleba ou área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de propriedade exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;
 - f) Indicação das vias confrontantes com a gleba ou área;
 - g) Sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
 - h) Localização das áreas de uso comum dos condôminos;
 - i) Localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea;
 - j) Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas *non aedificandi*, servidões, área de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
 - k) Quadro de áreas com indicação do cálculo das propriedades exclusivas e comuns;
 - l) Localização dos arruamentos contíguos a todo perímetro e a indicação dos acessos viários pretendidos para o empreendimento.
 - m) Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser caracterizado como condomínio de lotes;
 - n) Cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;
 - o) Comprovante de pagamento de taxas;
 - p) Consulta de viabilidade;



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- q) Memorial descritivo;
- r) Quadro de áreas privativas e comuns, com o estabelecimento das frações;
- s) Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução;
- t) Demais projetos necessários à aprovação nos termos da legislação vigente;
- u) Indicação de imóveis existentes dentro ou confrontando com a área do empreendimento que não serão demolidas.

§ 7º. A execução da infraestrutura básica dependerá da apresentação, pelo empreendedor, de cronograma físico-financeiro de obras, cujo prazo de conclusão não poderá ultrapassar 4 (quatro) anos a contar da data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis. Esse prazo poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, mediante solicitação formal devidamente justificada e aprovação do órgão municipal competente, observando-se que:

I. Caso o prazo se encerre sem a conclusão das obras e sem a prorrogação expressamente deferida, a aprovação do empreendimento será considerada automaticamente caduca;

II. A prorrogação somente será concedida se comprovada a execução de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das obras essenciais.

§ 8º. Se o projeto ainda estiver aprovado e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas nesta Lei, as diretrizes de implantação do condomínio de lotes poderão ser modificadas.

§ 9º. O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o “HABITE-SE” ou “TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS” depois de concluída a implantação básica.

§ 10. O projeto do condomínio deverá:

I. preservar a continuidade e hierarquia do sistema viário municipal, evitando interrupções ou descontinuidades nas vias existentes;

II. garantir, quando necessário, a reserva de faixas de servidão pública que assegurem futuras ampliações ou interligações do traçado viário;

III. comprovar, no EIMU previsto no § 2º do art. 8º, que não haverá prejuízo à circulação de pedestres, ciclistas, transporte coletivo e veículos de emergência nos entornos do empreendimento.

Art. 10. O incorporador ou o idealizador do empreendimento de condomínio de lotes deverá executar, dentre outras, as seguintes obras:

- Abastecimento de água potável;
- Rede elétrica e de iluminação;
- Pavimentação das vias internas;
- Portaria;
- Captação de água pluvial;



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

- Outras obras necessárias conforme justificaco técnica para o local ou regramento municipal.

§ 1º. Os passeios padronizados serão executados pelo Incorporador, conforme constar do respectivo ato de instituição do condomínio. Todas as demais obras serão executadas pelo Incorporador

§ 2º. Nas vias internas do condomínio de lotes é vedado:

I. Estacionamento de veículos de forma permanente, a título de garagem, devendo cada unidade privativa conter espaço próprio para guarda de veículos;

II. Qualquer ligação adicional ao sistema viário municipal dependerá de aprovação técnica do órgão competente, respeitado o Plano Diretor e a Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei n 12.587/2012);

§ 3º. As vias internas do condomínio de lotes deverão possuir larguras mínimas, com gabarito mínimo de 10,00 m (dez metros), sendo 7,00 m (sete metros) de pista e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Seção III

Aprovação, Registro e Fiscalização

Art. 11. Instituído o condomínio fechado, ficarão sob a exclusiva responsabilidade do condomínio, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I. A manutenção e a conservação das vias de circulação e logradouros, incluindo a pavimentaco, até o ponto de ligação com rede pública e da sinalização de trânsito;

II. Manutenção das obras para abastecimento de água potável, bem como solução quanto captação e tratamento de esgoto sanitário, no caso deste serviço não ser efetuado pelo órgão competente ou concessionária de serviço municipal de drenagem pluvial e de arborização;

III. Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;

IV. Implantação e manutenção do sistema de iluminação das vias.

Parágrafo nico. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condômino e não isentam os condôminos e as unidades privativas dos respectivos tributos municipais, estaduais ou federais.

Art. 12. A atividade fiscalizatória do Poder Público municipal não se exaure com a emissão do "Habite-se" ou do Termo de Conclusão de Obras, competindo ao órgão competente a realização de vistorias periódicas, ou sempre que necessário, com vistas à verificação:

I. Do cumprimento continuado das normas urbanísticas, ambientais e de acessibilidade vigentes;



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

II. Da adequada conservação e funcionamento das obras e sistemas de infraestrutura interna, em conformidade com a capacidade instalada dos sistemas públicos;

III. Do atendimento às condicionantes constantes dos licenciamentos e demais atos administrativos autorizativos.

§ 1º. O condomínio deverá assegurar o livre acesso dos agentes fiscalizadores às áreas comuns e disponibilizar, quando solicitado, a documentação pertinente, inclusive comprovantes de manutenção das redes internas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, iluminação e áreas verdes.

§ 2º. Verificada qualquer irregularidade, o órgão competente notificará o condomínio para a sua regularização no prazo fixado pela legislação municipal, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis, sem prejuízo das demais medidas legais pertinentes.

§ 3º. A periodicidade das vistorias, o procedimento administrativo aplicável e o modelo de relatório técnico deverão ser disciplinados em regulamento próprio do Poder Executivo.

Art. 13. O descumprimento das obrigações previstas nos §§ 1º a 3º do art. 7º constitui infração grave e sujeita o condomínio às seguintes penalidades, aplicadas cumulativa ou alternativamente pelo órgão fiscalizador:

I. advertência, com prazo máximo de 15 (quinze) dias para correção da irregularidade;

II. multa, nos termos do Código Tributário Municipal e de regulamento próprio;

III. interdição parcial ou total dos acessos, mediante decisão motivada, até a plena regularização;

IV. comunicação ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação da infração, quando houver reincidência.

§ 1º. A aplicação da penalidade não exime o condomínio da obrigação de restabelecer, às suas expensas, as condições originais da servidão de passagem.

§ 2º. Os valores arrecadados com multas serão destinados a um fundo municipal de defesa civil e proteção comunitária.

Art. 14. A coleta de lixo será realizada dentro do condomínio pelo sistema municipal de coleta de lixo, podendo o condomínio fechado dispor de um local específico dentro de suas dependências para depósito dos resíduos sólidos, desde que cumpra todas as regras de vigilância sanitária.

Art. 15. Para efeitos tributários, cada lote definido como unidade autônoma mencionado no registro do condomínio de lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e outros tributos Federais, Estaduais e Municipais.



Prefeitura Municipal de Campo Belo

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Único. As áreas comuns dos condomínios de lotes estarão igualmente sujeitas à incidência do IPTU, cujo valor será rateado entre as unidades autônomas de forma proporcional à fração ideal de cada uma, conforme registrada na matrícula do imóvel.

Art. 16. A Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares (Tabela IV da Lei Municipal nº 1.349/89) fundada no poder de polícia do Município, quanto à disciplina de uso do solo, tem como fato gerador a análise de projetos de edificações, fiscalização de obras e de requerimentos relativos ao Licenciamento de Obras Particulares.

Art. 17. A instituição do condomínio de lotes será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, bem como a apresentação de convenção de condomínio.

I. Após o registro da instituição do condomínio de lotes, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

II. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

III. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

Art. 18. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 19. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 21. Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício de acordo com Código Civil e demais legislação estadual e federal, em especial, as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 22. Esta Lei aplica-se exclusivamente aos empreendimentos cujo protocolo de aprovação for posterior à sua entrada em vigor.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Campo Belo 14 de agosto de 2025.

Assinado de forma digital por
ADALBERTO RIBEIRO
ADALBERTO RIBEIRO
LOPES:61780065604
Dados: 2025.08.15 15:42:14
-03'00'

ADALBERTO RIBEIRO LOPES
Prefeito Municipal