



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



Baldim/MG, 14 de maio de 2024

OFÍCIO/PGM nº: 128/2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE BALDIM MINAS GERAIS  
ILUSTRE PRESIDENTE REMI RODRIGUES  
ILUSTRES VEREADORES

REF: ENCAMINHAMENTO DE PROJETO DE LEI

Prezados,

Com cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar Projeto de Lei “ DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA CONDOMÍNIO/CHACREAMENTO, NO MUNICÍPIO DE BALDIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Atenciosamente,

*Clarice Helena Nunes Soares*  
Clarice Helena Nunes Soares

Procuradora Geral do Município de Baldim/MG.

*Carlos Henrique Costa Rabelo*

Carlos Henrique Costa Rabelo

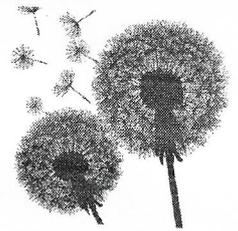
Estagiário da Procuradoria Geral do Município de Baldim/MG.

*Clarice Helena Nunes Soares*  
Procuradora Geral do Município de Baldim  
Matricula 3564

RECEBEMOS	
Data	14 / 05 / 24
Ass.	GH 14.11ch



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



PROJETO DE LEI Nº 18 de 14 de maio de 2024

Dispõe sobre o parcelamento do solo para condomínio/chacreamento, no Município de Baldim e dá outras providências.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito do Município de Baldim, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art.1º** O parcelamento do solo para efeito da criação de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - no Município de Baldim/MG será feito mediante implantação de Condomínios/Chacreamentos para fins **exclusivamente residenciais ou sítios de recreio**.

**Art.2º** O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Condomínio/Chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei e no que couber nas Leis Federais n. 4.591/64, 10.406/02, 10.257/01 e 6.766/79, correspondendo cada lote/chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao Condomínio/Chacreamento.

**Art. 3º** O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo e constituição do Condomínio/Chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor do empreendimento.

**Art. 4º** A aprovação do projeto de parcelamento do solo obedecerá, no que couber, ao disposto na LEI COMPLEMENTAR Nº 1206 / 2019 – Plano Diretor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



**Art. 5º** Ao empreendedor somente será permitido instituir Condomínio/Chacreamento na parte da sua gleba rural que estiver mais próxima do perímetro da área urbana, evitando assim a especulação imobiliária.

**Art. 6º** Os condomínios/chacreamentos serão integrados à Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - por Lei específica, após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, nos termos do art. 18 desta Lei.

**§ 1º** O projeto antes de sua aprovação será submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a partir de sua constituição.

**§ 2º** O projeto deverá ser previamente submetido aos órgãos ambientais competentes quanto à sua viabilidade e adequação às normas ambientais.

**§ 3º** Não será permitido o parcelamento do solo rural:

**I** - em terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se apresentado estudo geotécnico com ART do responsável e atendidas as demais exigências das autoridades competentes;

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

**V** - em áreas de reservas legais registradas;

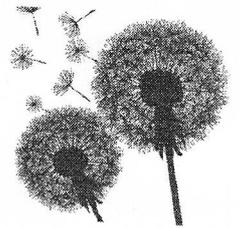
**VI** - em áreas de preservação permanente; e

**VII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**§ 4º.** Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao Condomínio/Chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do CODEMAS - Conselho Municipal do Meio Ambiente e Saneamento, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!  
CAPÍTULO II



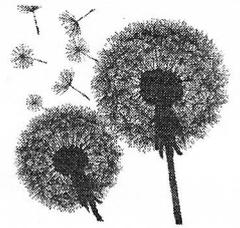
## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO/CHACREAMENTO

**Art. 7º** Os Condomínios/Chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I** - constituição e formação de área Verde e de Área de Preservação Permanente - APP conforme legislação específica;
- II** - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos em LEI COMPLEMENTAR Nº 1206 / 2019 – Plano Diretor;
- III** – Lotes/Chácaras com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- IV** - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;
- V** - vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
- VI** - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VII** - implantação de vias de circulação e acesso aos lotes/chácaras do empreendimento, conforme disposto nesta lei, pavimentadas - asfaltadas ou calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;
- VIII** - demarcação dos logradouros, quadras e lotes/chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira;
- IX** - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado acompanhado da respectiva ART;
- X** - 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;
- XI** - rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa tecnicamente adequada, aprovada pela COPASA;
- XII** - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa tecnicamente adequada, aprovada pela COPASA;
- XIII** – arborização adequada de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;
- XIV** - rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



- XV - cerca divisória em todo o perímetro do condomínio/chacreamento;
- XVI - preservação de faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas; e
- XVII – serviço de coleta e destinação final de Resíduo Sólido;
- XVIII - testada mínima de 20 metros.

§ 1º. O condomínio/chacreamento terá a obrigação de manter, no que couber, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio previstos nos incisos deste artigo.

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

**Art. 8º** Da área total do Condomínio/chacreamento serão destinados:

- a) no mínimo 15% (quinze por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente e/ou de Reserva Legal;
- b) no mínimo 5% (cinco por cento) para área institucional, não computadas em eventuais APP – Área de Preservação Permanente e/ou de Reserva Legal.

§ 1º A área institucional será preferencialmente contígua, e de localização **fora do perímetro de fechamento**, em local do imóvel com valorização intermediária, observado o imóvel todo.

§ 2º Na hipótese de regularização do empreendimento e no caso de aprovação de novos empreendimentos, poderá ser destinado área institucional fora do empreendimento, desde que localizado no perímetro urbano da sede do Município, mediante avaliação e aprovação do Município.

**Art. 9** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

- I** - As ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 13,00 m (treze metros), com pista de rolamento não inferior a 8,00 m (oito metros) e passeios laterais não inferiores a 2,50 m (dois metros) de cada lado;
- II** - As avenidas terão a largura mínima de 32,00 m (trinta e dois metros), sendo 18,00 m (dezoito metros) de pista de rolamento, 8,00 m (oito metros) de passeios laterais e 6,00 m (seis metros) de canteiro central; e





PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



III - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

**Parágrafo único.** A área de passeio destinada à circulação de pedestre deverá conservar em sua pavimentação área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do art. 8º desta Lei.

**Art. 10** Exigir-se-á laudo ambiental ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA – e sua aprovação pelo órgão competente, conforme exigências das leis ambientais.

**Art. 11** As edificações em cada lote/chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II - edificações com gabarito máximo igual a 9,00m (nove metros);

III - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de mínimo 10,00m (dez metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

b) Recuo mínimo de 3,00m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

IV - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:

a) 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.



**CAPÍTULO III**  
**DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA**  
**CONDOMÍNIO/CHACREAMENTO**

**Art. 12** A minuta do projeto de parcelamento do solo Condomínio/Chacreamento - será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 1º O Órgão acima tem o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apreciação da minuta do projeto, e emitir parecer motivado e conclusivo sobre sua viabilidade ou não do projeto.

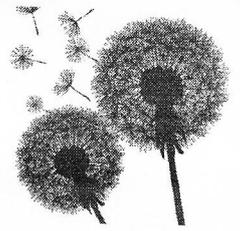
§ 2º O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será comprovante do empreendedor.

§ 3º Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:

- I – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro do Condomínio/Chacreamento - e a área urbana ou de expansão urbana;
- II – as divisas da gleba a ser loteada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;
- III – curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;
- IV – localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
- V – compromisso de que os lotes/chácaras não serão postas à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- VI – a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.
- VII – as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;
- VIII – a preparação dos interceptores e coletores para, no futuro, receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;
- IX – as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



§ 1º O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá se fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 2º Recebendo parecer negativo o requerimento será arquivado.

§ 3º O projeto e suas diretrizes serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Saneamento – CODEMAS – que emitirá seu parecer no prazo máximo de (60) sessenta dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

§ 4º O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, quando for a hipótese, a partir da análise do CODEMAS, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo.

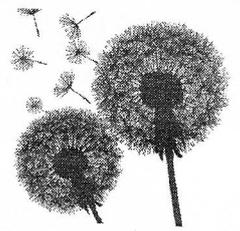
**Art. 13** O projeto e a análise do CODEMAS serão apresentados à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

**Art. 14** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

- I – Certidão atualizada do imóvel, mínimo de expedição 30 dias;
- II – Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III – Certidão negativa municipal, estadual e federal;
- IV – Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e CODEMAS, contendo:
  - a) memorial descritivo;
  - b) planta impressa do projeto, em 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;
  - c) cronograma de execução das obras;
  - d) a subdivisão das quadras em lotes/chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

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;

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;

j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

V – projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pelo CODEMAS, contendo:

a) Descrição e delineamento da área de preservação permanente e formas de sua preservação e manutenção;

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

c) Planta impressa e em DWG do projeto e espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

VI – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

VII – modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

VIII – Minuta da convenção de Chacreamento.

§ 1º. 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.

§ 2º. O empreendedor terá o prazo de cinco (05) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais a conclusão das obras e adimplemento das obrigações assumidas.





#### CAPÍTULO IV

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO/CHACREAMENTO

**Art. 15** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

§ 1º. Na ausência de documentos, a Secretaria de Meio Ambiente facultará ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

§ 2º. A abertura de prazo para complementação de documentos interromperá o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

**Art. 16** 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.

#### CAPÍTULO V

#### DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

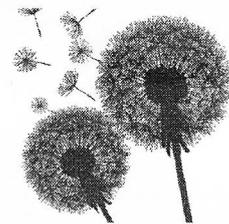
#### SEÇÃO I

#### DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

**Art. 17** Aprovado o projeto, o Poder Executivo enviará, no prazo de 10(dez) dias, o Projeto de Lei Específica para o Poder Legislativo de Baldim alterando o uso do solo e integrando a área correspondente na Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - com a finalidade específica de implantação do condomínio/chacreamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



§ 1º. A transformação é reversível nos termos desta lei.

§ 2º. Junto ao ato de aprovação, o Poder Executivo, junto a Secretaria de Meio Ambiente, deverá emitir, certidão de alteração do uso do solo do imóvel, para fins de registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 18** No prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município para arquivamento, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

## SEÇÃO II DA ANUÊNCIA DO INCRA

**Art. 19** O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da sanção da Lei de consolidação prevista no art. 18 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

§ 1º. Decorrido o prazo previsto no Caput, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

## SEÇÃO III DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 20** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, O empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**18.116.129/0001-25**  
**Uma Nova Cidade Para Todos!**



e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades, observadas as restrições apresentadas na legislação federal:

- a) em dinheiro, depositado em instituição financeira em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em nome da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;
- b) fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade da cobertura de pelo menos 12 (doze) meses após o término do prazo previsto no cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação; e
- c) hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Baldim, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

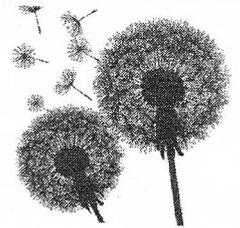
**Art. 21** O Empreendedor firmará, ainda, **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR**, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

**I** – Executar à própria custa, no prazo fixado e aprovado, nos termos do artigo 15, inciso IV, letra c, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, e ainda:

- a) obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;
- b) abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c) obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
- e) obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



- f) construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;
- g) construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h) colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- II – Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes/chácaras 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 Chacreamento a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes/chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada.
- IV – Iniciar a venda dos lotes/chácaras somente após o registro do projeto nos termos do art. 21 desta Lei;
- V – Averbar junto ao Registro de Imóveis o **TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR** à margem da matrícula de todos os lotes/chácaras criadas;
- VI – A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes/chácaras antes de concluídas as obras previstas nesta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

**Art. 22** 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 de empreendedor previstos nos arts. 21 e 22 acima.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25

Uma Nova Cidade Para Todos!

## CAPÍTULO VI

### DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO



#### SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DOS LOTES/CHÁCARAS

**Art. 23** A alienação dos lotes/chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 24** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

**Art. 25** O contrato de compra e venda constará a responsabilidade subsidiária do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote/chácara, pelas despesas com obras e serviços do Chacreamento.

**Art. 26** O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

#### SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 27** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

- I** – Instituir o Condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;
- II** – Constar da convenção de Condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do Condomínio;
- III** – Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de seu lote/chácara, para a manutenção das despesas do Condomínio;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



V – Constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara;

VI – Manter os serviços de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do Condomínio.

§ 1º. A convenção de Condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras do parcelamento do solo.

§ 2º. A convenção de Condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3º. Com o registro da convenção do Condomínio no órgão competente, o Condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do loteamento/Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote/chácara.

**Art. 28** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras.

§ 1º. Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias convocará reunião do Condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembléia dos Condôminos.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA**  
**CONDOMÍNIO/CHACREAMENTO**

**Art. 29** O projeto de parcelamento do solo para Condomínio/Chacreamento - não executado nos prazos desta lei importará na reversão da área transformada em Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 30** O empreendedor será multado:





PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



**I** - Em R\$ 300,00 (trezentos reais) por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses, contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 20 desta lei.

**II** - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto na forma do art. 19 desta lei, mais as consequências legais decorrentes do ato.

**III** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso não cumpra o disposto nos arts. 28 e 29 desta lei.

**IV** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por chácara vendida sem a observância do disposto nos arts. 13, § 3º, V, 22, 24 a 27 e 28, III, desta lei.

**V** - Em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), caso deixe de cumprir qualquer das obrigações de empreendedor, nos termos do art. 22, incisos I a VI, desta lei.

**VI** - Em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), caso ocorra a hipótese do art. 32 desta lei.

**VII** - Em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), caso o empreendedor ou adquirente dos Lotes/Chácaras não observem o mandamento do art. 35 desta lei.

§ 1º. As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º. Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

**Art. 31** Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a Lei de zona de urbanização específica para Chacreamentos, quanto às aprovações subsequentes, sem prejuízo de multa.

**Art. 32** Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados pelo Município para adimplirem a obrigação; e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



**Art. 33** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções pelo índice INPC, ou qualquer outro que porventura vier a substituí-lo, na forma prevista pela Legislação Municipal.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 34** Os parcelamentos do solo para Condomínio/Chacreamento - aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos lotes, a alterar o tamanho definido no art. 8, inciso III desta lei.

**Art. 35** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de lotes/chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

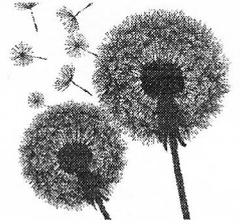
**Art. 36** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente suas assessorias e departamentos resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

**Art. 37** O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental, terá validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo, salvo quando dispensado por lei.

**Art. 38** Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural ou urbano para fins de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente alteração do uso do solo para zona de urbanização específica para Condomínio/Chacreamento pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



**CAPÍTULO IX**  
**DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS e FINAIS**

**Art. 39** Os condomínios/chacreamentos, após aprovados, passarão a integrar a zona de urbanização específica do Município.

**§ 1º.** Serão responsáveis pelos custos e adequação dos Loteamentos/Condomínios – Chacreamento - às exigências legais:

**I** – O empreendedor do Loteamento/Condomínio – Chacreamento, nos empreendimentos que até a data de publicação desta lei não foram entregues aos adquirentes, conforme estipulado no art. 29 desta lei.

**II** – Os Condomínios e Adquirentes, proporcionalmente à cota parte de cada um, após a entrega do empreendimento conforme estipulado no art. 29 desta lei.

**§ 2º.** Caso proposto e aprovado pelos condôminos, projeto de alteração de Chacreamento para loteamento, ficarão os imóveis sujeitos a cumprimento das normas de área urbana, sendo que os custos com as benfeitorias, correrão por conta dos proprietários e ou empreendedor.

**Art. 40** Não haverá limitação de distância mínima para os condomínios/chacreamentos.

**Art. 41** Poderá a administração realizar as adequações necessárias, e instituir a contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados:

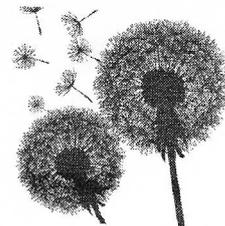
**Parágrafo Único:** o valor da contribuição de melhoria deve englobar, no mínimo, os custos do empreendimento público e mais a valorização dos imóveis beneficiados, parceladas, no máximo, até 24 meses.

**Art. 42** Todos os parcelamentos do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio Chacreamento – preexistentes a esta lei, terão o prazo de doze (12) meses, contados de sua publicação, para iniciar a regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

**§ 1º** Os empreendimentos já existentes, os quais, nessa data, já se encontram mapeados, conforme anexos a esta lei, estarão sujeitos as normas estabelecidas nos artigos art. 8º e seus incisos, art. 9º, art. 10º, art. 12, Inciso 3º, letra a, b, art. 13, § 3º, Inciso V, VI, artigo 15, Inciso V, letras B e C,



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



artigo 21, artigo 22, Inciso II, IV e V, artigo 23, artigo 24, artigo 25, art. 27, artigo 28, Inciso VI, art. 30, artigo 31, Inciso V:

§ 2º Nos Chacreamentos pré-existentes que possuírem chácaras já alienadas, na data de aprovação dessa lei, ficaram os respectivos proprietários, responsáveis pelo ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental, na proporção de cada unidade.

§ 3º No caso de Chacreamento os proprietários, empreendedores, poderão optar por, construir fossa séptica ou estação própria de coleta e tratamento de esgoto.

§ 4º No que se refere a área verde, essa será de no mínimo 10% (dez) por cento, da área total dos Chacreamento pré-existentes, sendo possível a compensação de áreas entre os empreendedores. O percentual de 10% (dez) por cento, levará em conta, a área de APP – Área de preservação permanente, a qual, se existente, será diminuída proporcionalmente na área verde.

a) Denomina-se área total de Chacreamento o conjunto dos empreendimentos pré-existentes identificados no anexo dessa lei.

b) Somente poderão fazer jus a compensação disposta no §4º, do artigo 43, os empreendimentos originários da mesma matrícula

§ 5º Colocação de rede de energia elétrica e de iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento, sendo que tal decisão caberá aos condôminos.

§ 6º Deverá ser instituída a convenção de condomínio no prazo de até 06 (seis) meses, após o devido registro do Chacreamento no cartório de registro de imóvel.

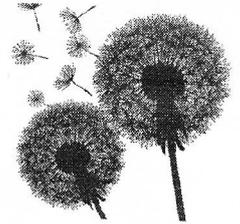
§ 7º Nos empreendimentos pré-existentes, constante de mapa anexo a esta Lei, o tamanho mínimo das chácaras será de 1.000 m<sup>2</sup>, podendo haver modificação do projeto original e anexo a esta lei, no que se refere a divisão de área, mas não em referência ao tamanho mínimo de cada lote, podendo inclusive ser modificado o traçado das ruas.

§ 8º O disposto no artigo 43, parte final, não se aplica, caso algum documento exigido para aprovação /regularização do empreendimento dependa de órgãos públicos, e este não o emita dentro do prazo, sem a contribuição para tanto do empreendedor.

§ 9º A colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública, caberá a decisão ao empreendedor ou aos condôminos, que em votação decidira sobre a colocação ou não de iluminação pública, e se aprovada deverá ser conformidade com os padrões



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



técnicos fixados por órgão ou entidade publica competente e pela concessionaria local, em todas as vias do empreendimento.

§ 10º Os empreendedores dos Chacreamentos pré-existentes, cujas matrículas, e mapas, foram juntados e integrantes desse projeto de lei, deverão protocolar junto a Prefeitura Municipal, no prazo de 60(sessenta), no setor de Cadastro Municipal, dias, intenção de regularização, nos termos do artigo 43, e parágrafos, sob pena de decair do direito.

§ 11º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta Lei.

Art.43 Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento Loteamentos/Condomínio – Chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais.

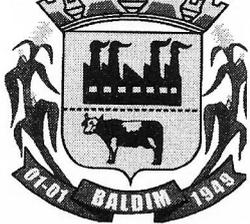
Parágrafo único - A Contribuição de Iluminação Pública – CIP será cobrada de cada proprietário de unidades imobiliárias autônomas ou fração ideal localizadas no interior dos condomínios/chacreamentos nos termos da Lei tributária municipal.

Art. 44 O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 45 Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Baldim, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

*Fabricao Andrade Magalhães*  
FABRICIO ANDRADE MAGALHÃES  
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



**JUSTIFICATIVA:**

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei que **“Dispõe sobre o parcelamento do solo para loteamento/condomínio - chacreamento - no Município de Baldim e dá outras providências”**.

Indiscutível é que os condomínios fechados têm se tornado uma realidade em nosso País, especialmente nas capitais e regiões metropolitanas. As circunstâncias nos levam a crer que essa seja uma tendência que só tende a crescer, especialmente pela insegurança e deficiência dos serviços prestados pelo Poder Público.

Por sua vez, nítido é que a ausência de regramentos não impede o aumento do número dos condomínios fechados, os quais vêm sendo adotado regramentos existentes e incompatíveis com o seu fim para sua aprovação.

Certo é que as normas devem ser amoldadas de acordo com a demanda da população.

Afigura-se que a inércia do legislador federal não pode ser avocada pelo legislador municipal com a finalidade de se esquivar da obrigação contida no inc. III do art. 30 da Constituição Federal, que é “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Ademais, é incumbência do Poder Público Municipal “legislar sobre assuntos de interesse local” (art. 30, inc. I, da CF), especialmente pelo fato de que os limites da atuação do gestor estão limitados ao que tiver taxado na lei, em razão do princípio da legalidade.

Corroborar-se que a legislação vigente não apresenta regramentos específicos aos denominados condomínios fechados no que tange os territórios do Município de Baldim.

Outrossim, embora sejam analogamente adotados os regramentos das Leis 4.591/64 e 6.766/79, esses são incontestavelmente incompatíveis entre si e ambos com a demanda aplicável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**18.116.129/0001-25**  
**Uma Nova Cidade Para Todos!**



A Lei 4.591/64 regulamenta a figura dos condomínios edilícios, comercializando frações do terreno, vinculada a uma construção, estando ausente a reserva de áreas institucionais e sistema viário. Por consequência, a identificação registral está condicionada o término da edificação e instituição da convenção condominial.

Em contravida, a Lei nº. 6.766/79 prevê como forma de parcelamento do solo tão somente o loteamento e o desmembramento. Dentre outros quesitos, define a obrigatoriedade de reserva do sistema viário e de áreas institucionais (para a implantação de equipamento urbano e comunitário), as quais situariam na área interna ao loteamento e integrariam o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Assim, tendo em vista a disparidade dos regramentos existentes, e considerando a autonomia residual atribuída ao Município para disciplinar a utilização do solo urbano, torna-se possível e ao mesmo tempo imperioso que esse venha a regulamentar a matéria.

O atendimento da função social das áreas institucionais demanda o acesso por parte de toda a coletividade, não podendo ser restringido aos moradores do condomínio fechado. Nessa vertente, torna-se imperioso que as mesmas sejam instituídas fora dos perímetros do muro ou cercamento.

Nesse raciocínio, evidente é a possibilidade de atender os objetivos e a demanda das áreas institucionais, e ainda, afastará a incidência de eventuais prejuízos à população.

A viabilidade da presente propositura se evidencia na medida em que se analisam os objetivos das referidas áreas institucionais, seja aquela destinada a implantação de equipamento urbano, bem como aquela destinada ao equipamento comunitário.

Nesse compasso, toda a população poderá usufruir dos equipamentos públicos, inclusive os condôminos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
18.116.129/0001-25  
Uma Nova Cidade Para Todos!



O presente Projeto de Lei (PL) visa regulamentar a situação destes condomínios no município de Baldim, de forma consciente e determinada, em prol dos cidadãos bem como do interesse público existente em nosso município.

Portanto, a aprovação do presente Projeto de Lei, é de grande importância para toda a sociedade baldinense, visto que seus resultados serão percebidos em todos os nichos da população.

Assim, pelo exposto, submetemos este relevante Projeto de Lei para apreciação e aprovação pelos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis.

Prefeitura Municipal de Baldim, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

*Fabricio Andrade Magalhães*  
FABRICIO ANDRADE MAGALHÃES  
PREFEITO MUNICIPAL