



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 992 / 2025.

**Dispõe sobre a implantação, parcelamento, uso e ocupação do solo para fins de condomínio de Chácaras de Lazer no âmbito do Município de Patos de Minas e dá outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS APROVA:

### **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL**

Art. 1º O parcelamento do solo rural no Município de Patos de Minas será feito mediante implantação de condomínios de chácaras de lazer.

§ 1º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação ao condomínio de chácaras de lazer, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar e no que couber nas Leis Federais nº 13.465, de 11 de junho de 2017; 4.591, de 16 de dezembro de 1964; 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 2º Cada chácara, com seus acessórios, constituirá uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo consideradas de uso comum ao condomínio as vias internas, calçadas, áreas verdes, áreas de preservação permanente (APP), reserva legal (RL) e demais áreas destinadas à infraestrutura do empreendimento.

I – O projeto de parcelamento deverá assegurar a gleba destinada à Reserva Legal e a área de APP, não podendo ser aberta matrícula avulsa para a RL ou APP, observado o disposto na legislação ambiental vigente.

II – As áreas de RL e APP deverão ser devidamente identificadas no projeto e registradas como de uso comum, sendo vedada sua individualização sob qualquer forma.

§ 3º O parcelamento do solo para implantação de chácaras de lazer somente será admitido em áreas localizadas em zonas com características predominantemente rurais.

Art. 2º A abertura e a manutenção das vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal até chegar ao condomínio de chácaras será de responsabilidade do empreendedor, devendo ele seguir as normas construtivas adequadas, com compactação, encascalhamento, drenagem pluvial, cercamento, pontes e mata-burros, de acordo com as necessidades e normas técnicas vigentes.



Art. 3º Os empreendimentos destinados à implantação de condomínios de chácaras de lazer, localizados em áreas com características rurais, serão enquadrados como Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL), mediante declaração por meio de Alvará de Aprovação, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º A declaração da ZUECL implica a descaracterização da área como imóvel rural para fins de competência do INCRA, passando a ser tratada como zona urbana de uso específico.

§ 2º O Município comunicará ao INCRA, para fins cadastrais, as áreas objeto de enquadramento como ZUECL.

§ 3º O projeto de implantação de condomínio de chácaras de lazer será submetido à apreciação do CODEMA e/ou demais órgãos ambientais competentes, que avaliarão sua viabilidade e conformidade com as legislações e normas ambientais aplicáveis.

§ 4º Não será permitida a implantação de condomínio de chácaras de lazer:

I – em terrenos sujeitos a inundações, antes de adotadas as medidas necessárias para assegurar o adequado escoamento das águas pluviais;

II – em terrenos 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 atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não recomendem edificações, especialmente em áreas sujeitas a alargamento, desmoronamento ou afundamento;

V – em áreas de preservação permanente ou de relevante interesse ecológico;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até sua devida correção.

§ 5º A aprovação do projeto urbanístico que crie a Zona de Urbanização Específica para Chácara somente será efetivada após a apresentação de Licença Ambiental Prévia expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigível pela legislação federal, estadual ou municipal, e após a comprovação da compatibilidade do empreendimento com estudos de impacto ambiental exigido pela autoridade ambiental.

Art. 4º A forma de apresentação dos projetos de parcelamento e dos projetos de execução das obras de infraestrutura serão os exigidos nesta Lei Complementar.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se:



I – Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL): área localizada na zona rural do Município, destinada exclusivamente ao parcelamento para fins específicos de condomínios de chácaras de lazer ou recreio, mantida como área não contínua às zonas urbanas e sem conexão física ou funcional com a malha urbana existente, conforme critérios definidos nesta Lei Complementar;

II – Chácara na forma de condomínio: a divisão de gleba em chácaras de lazer, com abertura de novas vias de uso comum, obrigatoriamente fechada e organizada por meio de instituição e convenção de condomínio;

III – Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, responsável pela implantação do empreendimento;

IV – Parcelamento rural existente ou consolidado: aquele implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por meio de REURB ou outro instrumento legalmente previsto.

Parágrafo único. Na Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL) poderá ser prevista, de forma expressa no projeto de parcelamento, a destinação de área específica para comércio local de pequeno porte, desde que voltado ao atendimento das necessidades básicas dos condôminos. Estas áreas deverão estar preferencialmente situadas na entrada do empreendimento ou em lotes lindeiros ao sistema viário existente, respeitando os critérios urbanísticos e ambientais aplicáveis.

## **CAPÍTULO II**

### **REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE CHÁCARA DE LAZER**

Art. 6º Os condomínios de chácaras de lazer deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I – constituição e formação de área verde, conforme legislação específica;

II – cada chácara de lazer deverá ter área mínima de acordo com a zona em que estiver inserida:

a) ZUECL 1 – área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), quando localizada até 3 km do perímetro urbano da sede do Município ou de seus Distritos;

b) ZUECL 2 – área mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), quando localizada entre 3 km e 5 km de perímetro urbano da sede do Município ou de seus Distritos;

c) ZUECL 3 – área mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), quando situada a mais de 5 km do perímetro urbano da sede do Município ou de seus Distritos;

III – as vias de circulação interna do condomínio e as vias de acesso às chácaras de lazer poderão ser pavimentadas ou não, a critério do empreendedor. Quando pavimentadas, deverão atender a um dos seguintes sistemas:

a) pavimentação em blocos intertravados de concreto, formato sextavado, com:



1. espessura mínima de 8 cm;
  2. resistência característica mínima de 35 MPa;
  3. camada de assentamento em areia com espessura mínima de 6 cm;
  4. execução conforme normas técnicas vigentes aplicáveis.
- b) pavimentação flexível, composta por camadas estruturais dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes;

IV – demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos de referência;

V – reserva de faixa de domínio público das rodovias e estradas municipais, conforme estabelecido na Lei Municipal nº 8.587, de 18 de dezembro de 2023, ressalvadas eventuais exigências superiores da legislação ambiental específica ou normas estaduais e federais aplicáveis, devendo ser observada a faixa mínima de 10 m (dez metros) sem edificações ao longo das estradas, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutos;

VI – as vias internas do condomínio deverão articular-se com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, de forma a harmonizar-se com a topografia local e permitir integração adequada com o sistema viário municipal, de modo que não seja necessária a implantação ou adaptação de vias públicas pelo Município;

VII – conter vias abertas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre o sistema viário;

VIII – implantação de sistema de tratamento do efluente sanitário, composto por rede coletora e sistema de tratamento, individual ou coletivo;

IX – as fossas sépticas, quando admitidas, deverão observar as seguintes condições:

- a) estar localizadas a, no mínimo, 30 m (trinta metros) de qualquer poço ou fonte de captação de água;
- b) manter distância mínima de 4 m (quatro metros) das edificações;
- c) ser instaladas em nível inferior ao da moradia;
- d) possuir capacidade mínima de 750 litros (setecentos litros), dimensionada de acordo com o número de pessoas previsto na ocupação;
- e) deverá ser observado o disposto nas normas ABNT NBR 7229/1993 – Projeto, construção e operação de Sistemas de Tanques Sépticos e NBR 13969/1997 – Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos – Projeto e Construção;
- f) fossas sépticas individuais somente serão autorizadas mediante apresentação de estudo pedológico e hidrogeológico que comprove inexistência de risco para aquíferos ou corpos hídricos, projeto executivo assinado por profissional habilitado, sistema de monitoramento semestral por 5 (cinco) anos e vinculação de caução financeira para remoção e substituição por sistema público caso seja constatada contaminação;



X – o abastecimento de água nos condomínios de chácaras de lazer deverá priorizar a conexão com sistema público, quando disponível ou, na ausência deste, possuir poço tubular ou captação superficial devidamente regularizado pelo órgão ambiental competente, contendo os seguintes componentes:

- a) instalação de medidores individuais de consumo;
- b) programa de uso racional da água;
- c) medidas de tratamento e controle de potabilidade
- d) monitoramento periódico da qualidade da água;

XI – o sistema de drenagem pluvial nos condomínios de chácaras de lazer deverá adotar obras e dispositivos sustentáveis de escoamento das águas pluviais, compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, infiltração e retenção, pavimentos permeáveis nas áreas de estacionamento, jardins de chuva, biovaletas e demais medidas necessárias à preservação do solo e do meio ambiente, vedada a geração de impactos em terrenos vizinhos ou em áreas ambientalmente sensíveis;

XII – implantação de sistema de gestão de resíduos sólidos, contemplando a coleta seletiva com Pontos de Entrega Voluntária (PEV), a compostagem dos resíduos orgânicos, a adoção de programa de redução da geração de resíduos e a destinação ambientalmente adequada de resíduos especiais, como pilhas, lâmpadas e equipamentos eletrônicos. Os resíduos domésticos deverão ser devidamente acondicionados e depositados pelos proprietários das chácaras, devendo o projeto de aprovação do condomínio prever a solução para sua destinação, podendo esta ocorrer em propriedades urbanas dos condôminos ou em local indicado pelo Município. Fica vedado o descarte e/ou a incineração de resíduos a céu aberto;

XIII – infraestrutura complementar, quando requerida, incluindo rede de energia elétrica pública e domiciliar individual para cada chácara de lazer, conforme projeto aprovado pela CEMIG, além de rede de telefonia, fibra óptica ou outras redes de comunicação;

XIV – isolamento do perímetro do condomínio mediante cercamento ou sistema de proteção aprovado pelo Município, de modo a garantir segurança e individualização do empreendimento, sendo possível a utilização de cercas vivas, muros, cercas, alambrados ou assemelhados.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar considera-se como perímetro urbano da sede do Município de Patos de Minas aquele delimitado pela Lei Complementar nº 659, de 14 de março de 2022, ou por outras normas que venham a alterá-la.

§ 2º Constitui anexo desta Lei Complementar o mapa indicativo do perímetro urbano da sede do Município e de seus Distritos, assim como das distâncias horizontais de 3 km e 5 km a partir de seus limites oficiais, para fins de identificação das zonas ZUECL 1, ZUECL 2 e ZUECL 3, conforme disposto neste artigo.



§ 3º A área mínima das chácaras é indivisível, sendo vedado seu fracionamento posterior.

Art. 7º Da área total da Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL) deverá ser destinado 5% (cinco por cento) para área institucional, excluídas da conta as Áreas de Preservação Permanente (APP) e de Reserva Legal (RL).

Parágrafo único. A área destinada a equipamentos comunitários prevista no *caput* deste artigo deverá ser localizada fora da gleba do condomínio, dentro do perímetro urbano do Município, podendo:

- a) substituída por benfeitorias equivalentes;
- b) convertida em valor monetário para que o Município invista em equipamento comunitário, conforme seu interesse, considerando para fins de avaliação o valor venal do imóvel localizado na gleba do empreendimento.

Art. 8º A responsabilidade pela execução, manutenção e conservação das vias, iluminação, drenagem, limpeza e coleta de resíduos sólidos na área interna do condomínio será dos empreendedores e condôminos, conforme convenção condominial e projeto aprovado.

Art. 9º Para aprovação do projeto de parcelamento serão observados os seguintes requisitos para as vias e recuos:

I – As vias de circulação deverão ter largura mínima de 12 (doze) metros, sendo pista de rolamento de 8 (oito) metros e calçadas de 2 (dois) metros cada;

II – As vias deverão se articular obrigatoriamente com vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local;

III – Cada chácara deverá respeitar os seguintes recuos mínimos:

- a) 5 metros (cinco) da testada principal para vias de circulação;
- b) 3 metros (três) das divisas laterais;
- c) 30 metros (trinta) de cursos d'água e nascentes, conforme Código Florestal;

IV – É obrigatória a preservação de faixa verde permeável, lindeira às vias, com largura mínima correspondente a 20% (vinte por cento) das calçadas;

V – Quando necessário, a contenção de encostas deverá ser realizada mediante projeto específico, sob responsabilidade de profissional habilitado;

VI – É vedada a alteração do uso (incluindo cercamentos, aterros, edificações, estradas) que interfira na continuidade de corredores ecológicos identificados no projeto ambiental, bem como qualquer interferência em cabeceiras, nascentes e áreas de recarga hídrica delimitadas pelo estudo ambiental. O cercamento perimetral do condomínio não poderá obstruir passagem de fauna e deverá prever dispositivos de circulação de fauna, conforme projeto técnico aprovado.



Art. 10. Para aprovação do condomínio de chácaras de lazer exigir-se-á Relatório Ambiental ou outro documento que venha a substituí-lo, e sua aprovação será pelo órgão municipal competente, conforme exigências das leis ambientais.

Art. 11. As edificações em cada chácara deverão observar as seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

II – edificações unifamiliares com número máximo de 02 (dois) pavimentos, excluído o subsolo, os reservatórios d'água e torres para rede de telefonia e energia;

III – cada chácara deverá manter no mínimo 40% (quarenta por cento) de área permeável;

IV – permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

V – obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio de chácaras de lazer;

VI – o uso do condomínio de chácaras de lazer será predominantemente residencial e de lazer, sendo permitida a prática de agricultura doméstica e de atividades produtivas artesanais ou de baixo impacto, desde que compatíveis com o uso residencial;

VII – as áreas ambientais deverão ser isoladas por rua e separadas por alambrado, estarem livres de criações de animais ou quaisquer outros impactos ambientais;

VIII – no caso de arruamento em divisas com áreas ambientais, eventuais aterros não podem intervir nas áreas.

## **CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE LAZER**

Art. 12. As relações entre os condôminos do Condomínio de Chácaras de lazer regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pela Lei nº 10.406, 2002 (Código Civil), e pela Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 13. Para a implantação das chácaras de lazer em forma de condomínio deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I – as vias de circulação que irão compor os Condomínios de Chácaras de lazer deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;



II – garantir faixa de acumulação de veículos no interior do terreno;

III – via de acesso previsto para a(s) área(s) calculada(s) no(s) item(ns) acima, com toda a infraestrutura nos moldes desta Lei Complementar;

IV – a implantação de novos empreendimentos de parcelamento do solo na zona rural deverá observar uma distância mínima que será definida em regulamento, conforme critérios técnicos estabelecidos pelo órgão municipal competente, garantida a preservação da característica rural e a função ambiental da zona rural.

Art. 14. A implantação do Condomínio de Chácaras de Lazer, na forma de condomínio fechado, não poderá interromper o sistema viário existente, inviabilizar a implantação de vias planejadas já aprovadas, nem impedir o acesso público a bens de domínio da União, do Estado ou do Município.

Art. 15. O responsável pelo condomínio de chácara de lazer fica obrigado a:

I – instituir o condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial na Prefeitura e posteriormente no cartório de registro competente;

II – constar da convenção do condomínio vedação da prática de quaisquer atividades econômicas não previstas no art. 11, inciso VI, desta Lei Complementar, podendo tal restrição ser alterada mediante deliberação da assembleia de condôminos, respeitando a legislação vigente e o interesse coletivo;

III – especificar todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

IV – definir todas as obrigações legais e contratuais do Condomínio de Chácaras de Lazer, estabelecendo que o condômino será responsável proporcionalmente à área de sua chácara pelo rateio dos custos de manutenção da infraestrutura, pela distribuição de água potável, pela coleta e tratamento de esgotos sanitários, pelo acondicionamento e destinação adequada dos resíduos sólidos, pela preservação das áreas ambientais da gleba e pela adoção de medidas preventivas contra incêndios;

V – 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 na convenção do condomínio;

VI – manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 1º O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição de condomínios previstos neste artigo.

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



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

§ 4º A convenção de condomínio elaborada sem a aprovação prévia do Município não terá nenhum valor legal para efeitos de aprovação do parcelamento do solo rural.

## **CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA O CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE LAZER**

### **Seção I Do pedido de diretrizes e documentação Inicial**

Art. 16. O projeto de parcelamento do solo rural destinado à implantação de condomínio de chácaras de lazer será previamente submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Planejamento, que deverá se manifestar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, mediante justificativa formal da Secretaria.

§ 2º Antes da elaboração dos projetos urbanístico e ambiental, o empreendedor deverá requerer as diretrizes de parcelamento e uso do solo, apresentando os seguintes documentos:

I – planta planialtimétrica do imóvel, na escala de 1:1.000, contendo:

- a) localização da gleba com amarração georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro (UTM – SIRGAS 2000);
- b) divisas da gleba e respectivas dimensões;
- c) curvas de nível de metro em metro, com RN oficial, indicando áreas com declividade entre 20% e 30% e superiores a 30%;
- d) localização de cursos d'água, nascentes, áreas de APP e RL, vegetação protegida e construções existentes;
- e) vias de acesso, faixas de servidão e áreas livres;
- f) escoamento natural das águas pluviais e localização de corpos d'água mais próximos, a montante e jusante;
- g) bacias de contenção e demais soluções de drenagem, quando aplicáveis;

II – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada da matrícula da gleba;



III – compromisso formal de que as chácaras somente serão comercializadas após a aprovação do projeto;

IV – certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;

V – outros documentos exigidos por regulamento municipal.

§ 3º O requerimento deverá ser assinado pelo empreendedor e pelo profissional técnico responsável, acompanhado da respectiva ART ou RRT, podendo ser apresentado em meio físico ou digital, conforme sistema adotado pela Prefeitura.

## **Seção II** **Da análise técnica e ambiental**

Art. 17. A Secretaria Municipal de Planejamento analisará a conformidade urbanística, técnica e ambiental do projeto, solicitando, quando necessário, manifestação do CODEMA e dos demais órgãos ambientais competentes.

§ 1º O parecer técnico deverá ser fundamentado, especificando de forma clara as irregularidades ou requisitos não atendidos.

§ 2º O CODEMA terá prazo de até 60 (sessenta) dias para emitir parecer, findo o qual o processo poderá prosseguir com ou sem sua manifestação.

§ 3º O empreendedor deverá elaborar laudo ambiental, EIA, PCA, RIMA ou documento equivalente, conforme a legislação ambiental federal, estadual e municipal, incorporando-o ao projeto de parcelamento.

## **Seção III** **Das correções e reapresentação**

Art. 18. Caso o parecer técnico seja pela inviabilidade ou aponte pendências, o empreendedor será notificado para corrigir ou complementar a documentação no prazo de até 90 (noventa) dias, sob pena de arquivamento.

§ 1º Recebido o parecer negativo, o empreendedor poderá apresentar as correções dentro do prazo, hipótese em que o processo retornará à análise técnica.

§ 2º Decorrido o prazo sem manifestação, o requerimento será arquivado de ofício.

§ 3º Na reapresentação a Prefeitura deverá aproveitar atos e documentos já produzidos, desde que permaneçam válidos.



## **Seção IV** **Da aprovação e das condições para o Alvará**

Art. 19. Concluída a análise técnica com parecer favorável, o projeto será submetido à aprovação pelo Poder Executivo Municipal e formalizado por meio de Alvará de Aprovação do Projeto de Parcelamento.

§ 1º Para emissão do Alvará o empreendedor deverá apresentar:

- I – memorial descritivo da área total e das unidades individualizadas;
- II – cronograma de execução das obras;
- III – certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais;
- IV – certidão de matrícula e de ônus reais atualizadas, expedidas há no máximo 90 dias;
- V – plantas impressas e digitais (PDF, DWG e KML), devidamente assinadas, na escala 1:1000;
- VI – ART registrada do profissional autor do projeto;
- VII – perfis longitudinais e transversais das vias, APP e RL, na escala de 1:500;
- VIII – projeto ambiental contendo cronograma de arborização e áreas verdes;
- IX – minuta da convenção de condomínio;
- X – termo de obrigações do empreendedor, com compromisso formal de execução do projeto na forma aprovada;
- XI – documento comprovando a descaracterização do imóvel rural junto ao INCRA.

§ 2º O Município poderá exigir a apresentação de garantias financeiras ou instrumentos equivalentes que assegurem a conclusão das obras.

§ 3º A fiscalização das obras ficará a cargo do Poder Executivo, que adotará os mesmos procedimentos aplicáveis aos parcelamentos urbanos, inclusive emissão de Ordem de Serviço e Termo de Recebimento.

§ 4º A aprovação do projeto não isenta o empreendedor de cumprir obrigações perante órgãos estaduais e federais.

## **Seção V** **Das taxas, prazos e arquivamento**

Art. 20. Antes da análise do projeto a Prefeitura emitirá a guia de recolhimento das taxas correspondentes, observando os mesmos parâmetros aplicáveis aos parcelamentos urbanos, conforme legislação tributária municipal vigente.



§ 1º O prazo para análise começa a contar após o protocolo completo da documentação e pagamento das taxas devidas.

§ 2º A decisão de não aprovação deverá ser fundamentada e indicar de forma precisa os itens que motivaram a rejeição.

§ 3º Projetos arquivados poderão ser novamente apresentados, observando-se o mesmo procedimento dos projetos originais.

§ 4º Em caso de nova apresentação poderão ser reaproveitados atos e documentos já produzidos, desde que permaneçam válidos e compatíveis com o novo protocolo.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade do projeto.

## **CAPÍTULO V**

### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE LAZER**

Art. 21. Após aprovadas as diretrizes e protocolado o requerimento de aprovação definitiva pelo empreendedor, a Secretaria Municipal de Planejamento terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo rural, para promover a sua apreciação.

§ 1º Em caso de necessidade de correções, a Secretaria Municipal de Planejamento assinará o prazo de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

§ 2º Antes da análise do projeto a Prefeitura Municipal emitirá a guia para pagamento das taxas correspondentes, observando os mesmos parâmetros e critérios aplicados aos parcelamentos urbanos, conforme legislação tributária municipal vigente.

§ 3º A decisão de não aprovação do projeto deverá ser fundamentada e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 22. Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez, não cabendo reembolso ou aproveitamento das taxas pagas.

§ 1º Na hipótese de reapresentação, as autoridades municipais deverão 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 do projeto.



## **CAPÍTULO VI** **DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, REGISTRO DO PARCELAMENTO E DO** **ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

### **Seção I** **Da transformação da zona**

Art. 23. O projeto será aprovado com a expedição do Alvará de Aprovação pelo Poder Executivo criando a Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL), com a finalidade específica de implantação de condomínio de chácaras de lazer.

§ 1º A reversão da Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL) será permitida, nos termos desta Lei, mediante requerimento formal ou de ofício, desde que devidamente justificada e precedida de processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa, em caso de apuração de irregularidades no cumprimento das obrigações do empreendedor ou do empreendimento destinado ao condomínio de chácaras de lazer.

§ 2º A aprovação do projeto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

### **Seção II** **Do registro**

Art. 24. Aprovado o projeto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá cumprir os trâmites legais previstos nesta Lei Complementar, incluindo o registro do parcelamento e a comunicação aos órgãos competentes nos prazos estabelecidos.

Art. 25. No prazo máximo de 06 (seis) meses, contados da aprovação do projeto pelo Município, o parcelamento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Parágrafo único. A área classificada como ZUECL estará sujeita à incidência de IPTU desde a sua implantação. Enquanto o empreendimento cumprir as normas de uso e parcelamento previstas nesta Lei Complementar manterá sua classificação especial.

### **Seção III** **Da ordem de serviço para execução das obras**

Art. 26. A emissão da Ordem de Serviço para início das obras somente poderá ocorrer após a aprovação do projeto de parcelamento prevista no art. 19 desta Lei Complementar, devendo o interessado apresentar ao Município requerimento instruído com os documentos pertinentes.



Art. 27. 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, a:

I – executar à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde, de área de preservação permanente e reserva legal, quando for a hipótese, de acordo com o Código Florestal vigente;

II – fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que as chácaras de lazer somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

III – fazer constar nos documentos de compra e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras em área comum do condomínio de chácara de lazer, na proporção da área de sua chácara;

IV – iniciar a venda das chácaras de lazer somente após a expedição do Alvará de Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Rural pelo Poder Executivo Municipal;

V – averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula do condomínio de chácara de lazer criado;

VI – não outorgar escritura definitiva de venda das chácaras antes da conclusão das obras previstas no inciso I e do cumprimento das demais obrigações legais e daquelas previstas no Termo de Obrigações;

VII – obter todas as licenças ambientais cabíveis;

VIII – O empreendedor incluirá no projeto ambiental Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) com metas temporais, espécies nativas a serem plantadas, monitoramento bianual por 5 anos e plano de manutenção. Quando a supressão de vegetação nativa for autorizada excepcionalmente, será exigida compensação ambiental de acordo com o Código Florestal e normas estaduais, preferencialmente por recomposição *in loco* ou em área imediatamente limítrofe.

Art. 28. A Ordem de Serviço para execução das obras não será expedida antes da expedição do Alvará de Aprovação que aprovou o projeto de parcelamento, da efetivação das garantias exigidas e da assinatura do Termo de Obrigações do Empreendedor, conforme previsto nesta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO VII** **DA ALIENAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE LAZER**



Art. 29. A alienação das chácaras de lazer somente poderá ocorrer após a emissão do Alvará de Aprovação do Projeto de Parcelamento e o registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º É vedada a comercialização ou promessa de venda de unidades antes da conclusão das obras de infraestrutura mínimas previstas nesta Lei Complementar, salvo se garantida sua execução por meio de instrumento formal aprovado pelo Município.

§ 2º O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir ou ocupar a unidade antes do recebimento definitivo das obras de infraestrutura pelo Município.

Art. 30. O contrato de compra e venda e a convenção de condomínio deverão observar as disposições desta Lei Complementar e conter, no mínimo:

I – a identificação e a descrição da gleba e das unidades autônomas, conforme projeto aprovado;

II – as condições de uso e ocupação das chácaras, em conformidade com as restrições ambientais e urbanísticas;

III – as responsabilidades do empreendedor e dos condôminos pela manutenção e conservação das áreas e equipamentos comuns, conforme disposto nos artigos 8º e 15 desta Lei Complementar;

IV – a obrigação de respeitar as servidões, áreas de preservação permanente e reserva legal;

V – que a escritura pública definitiva somente será outorgada após a conclusão e o recebimento das obras de infraestrutura exigidas pelo Município;

VI – as normas internas de administração, segurança, destinação de resíduos, controle de qualidade da água e prevenção de incêndios.

## **CAPÍTULO VIII REGULARIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARA DE LAZER JÁ EXISTENTES**

Art. 31. Mediante requerimento do interessado, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL) as áreas já existentes que compreendam parcelamentos do solo rural.

§ 1º Enquadram-se na hipótese prevista neste artigo os empreendimentos que atenderem aos seguintes requisitos:



I – ter sido implantado antes da promulgação desta Lei;

II – possuir pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas ou em construção, em condições de habitabilidade e ou de lazer;

III – localizar-se em região que não se enquadre dentre aquelas para as quais haja vedação expressa para esse tipo de ocupação, conforme previsto nesta Lei Complementar;

IV – ser dotado de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, fossa séptica e arruamento;

V – ter compatibilidade de adequação quanto aos padrões essenciais definidos nesta Lei Complementar, de forma a garantir a manutenção da natureza do parcelamento destinado à formação de condomínio de chácara de lazer.

§ 2º Para a regularização de condomínios de chácaras de lazer existentes e consolidados, mediante requerimento ou justificativa circunstanciada do interessado, o Poder Executivo autorizará a redução das exigências previstas nesta Lei Complementar, quando estas se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, sendo admitida a adoção do procedimento de REURB, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465, de 2017, e na legislação municipal correspondente, desde que comprovada a consolidação até 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Para a regularização de condomínios de chácaras de lazer já existentes deverá ser apresentado laudo ambiental indicando, no mínimo:

I – situação das licenças ambientais;

II – condições do sistema de esgotamento sanitário;

III – uso e abastecimento de água;

IV – destinação e manejo de resíduos sólidos;

V – ações de prevenção e combate a incêndios;

VI – outras informações e documentos que venham a ser solicitados pelo órgão ambiental durante a análise do processo.

§ 4º A regularização prevista no *caput* deste artigo deverá ser requerida em até 12 (doze) meses após a publicação desta Lei Complementar, mediante a apresentação da documentação que lhe for exigida conforme o § 3º deste artigo, sob pena de serem tomadas as providências legais cabíveis.



§ 5º Decorrido o prazo previsto no § 4º deste artigo sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, a área parcelada anteriormente à publicação desta Lei Complementar será tida, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, estando sujeita às sanções legais pertinentes.

§ 6º Os condomínios de chácaras de lazer consolidados anteriormente à vigência desta Lei Complementar serão analisados individualmente pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR). Poderá ser exigida a implementação de infraestrutura complementar, quando necessária, visando a melhoria da qualidade e da segurança das condições existentes.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA FINS DE CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS DE LAZER**

Art. 32. O não cumprimento dos prazos de execução do projeto de parcelamento rural destinado a condomínio de chácara de lazer acarretará a reversão da área classificada como Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácara de Lazer (ZUECL) à sua condição original de gleba rural, com a consequente caducidade de todas as autorizações, licenças e alvarás expedidos.

§ 1º A reversão será precedida de processo administrativo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º A decisão definitiva será comunicada ao cartório de registro de imóveis e aos órgãos de planejamento e licenciamento municipal para fins de atualização cadastral e cartográfica.

Art. 33. A implantação, execução ou comercialização de condomínio de chácara de lazer sem prévia aprovação municipal ou sem o devido Alvará implicará em:

I – notificação para cessação das obras e vendas, concedendo prazo de 3 (três) dias úteis para atendimento;

II – multa de 1.000 (mil) UFPM em caso de desobediência;

III – embargo total da obra e suspensão de quaisquer atividades de comercialização;

IV – comunicação ao Ministério Público para providências que entender cabíveis.

Parágrafo único. Compete à Secretaria Municipal de Obras Públicas e à Secretaria Municipal de Planejamento, no âmbito de suas competências, adotar as medidas necessárias para o licenciamento e fiscalização urbanística, assegurando o cumprimento do disposto neste artigo.



Art. 34. A execução em desacordo com o projeto aprovado ou a não conclusão da infraestrutura no prazo máximo de 2 (dois) anos sujeitará o empreendedor às seguintes penalidades:

- I – notificação para regularização em até 30 (trinta) dias;
- II – multa de 100 (cem) UFPM por item em desacordo com a legislação e com as diretrizes de parcelamento;
- III – reincidência: multa em dobro e novo prazo de 15 (quinze) dias para correção;
- IV – persistindo a irregularidade, instauração de processo administrativo para embargo total do empreendimento e reversão da ZUECL.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo não dispensa o cumprimento integral das exigências do Código de Obras e Edificações, nem desobriga o infrator de reparar eventuais danos urbanísticos e ambientais.

Art. 35. A intervenção, supressão de vegetação ou movimentação de solo em Área de Preservação Permanente (APP) ou Reserva Legal (RL), sem autorização dos órgãos competentes, acarretará:

- I – embargo imediato da área afetada;
- II – multa de 2.000 (duas mil) UFPM,
- III – obrigação de recomposição ambiental integral, a ser acompanhada pela Diretoria de Meio Ambiente;
- IV – comunicação ao órgão ambiental estadual e ao Ministério Público.

Parágrafo único. Além das multas previstas, a autoridade municipal poderá impor de ofício a execução compulsória das medidas de recuperação ambiental, a expensas do empreendedor (execução com garantia financeira previamente constituída), com a publicação dos atos e responsabilização solidária dos sucessores e adquirentes.

Art. 36. A desobediência à ordem de embargo, interdição ou paralisação determinada pelo Município sujeitará o infrator a:

- I – multa de 200 (duzentas) UFPM por dia de continuidade indevida;
- II – lacração de acessos, apreensão de maquinário e equipamentos;
- III – demolição das construções em desacordo, a expensas do infrator;
- IV – comunicação à autoridade policial, pela caracterização de crime de desobediência.



Art. 37. A veiculação de anúncios, placas, panfletos, mídias digitais ou qualquer forma de publicidade referente a condomínio de chácara de lazer sem aprovação municipal e registro do projeto implicará:

I – multa de 200 (duzentas) UFPM;

II – determinação de retirada imediata do material;

III – suspensão de novas vendas até a completa regularização do empreendimento.

Art. 38. São solidariamente responsáveis pelas infrações descritas neste Capítulo o empreendedor, o proprietário da gleba, os corretores, incorporadores e empresas executoras das obras, respondendo todos pelos danos causados ao meio ambiente, ao erário e à coletividade.

Art. 39. As multas e sanções previstas neste Capítulo serão aplicadas sem prejuízo das demais penalidades civis e criminais cabíveis.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 40. O parcelamento do solo rural para condomínio de chácara de lazer aprovado com base nesta Lei Complementar deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso.

Art. 41. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização do condomínio de chácaras de lazer responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, à de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 42. Esta Lei Complementar se aplica exclusivamente a empreendimentos localizados em zona rural, sendo vedada sua aplicação a parcelamentos urbanos, mesmo que apresentem características de uso.

Art. 43. A Secretaria Municipal de Planejamento resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois da análise do CODEMA.

Art. 44. A manutenção da natureza rural do empreendimento será condicionada ao uso contínuo para fins compatíveis com esta Lei Complementar, sendo vedada a transformação ou urbanização implícita dos imóveis sem alteração legislativa correspondente.

Art. 45. Fica alterada a Lei Complementar nº 320, de 31 de dezembro de 2008, para incluir os condomínios de chácaras de lazer, garantindo segurança jurídica, fiscalização adequada e padronização da infraestrutura.



§ 1º O art. 20 da Lei Complementar nº 320, de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. A Macrozona Rural compreende as áreas situadas externamente ao perímetro urbano do Município, não classificadas como Macrozona de Adensamento Preferencial, de Adensamento ou de Expansão Urbana, utilizadas em atividades agropecuárias, agroindustriais, extrativistas, silviculturais, de lazer, de turismo e de preservação ambiental, subdividindo-se em Zonas de Condomínios de Chácaras de Lazer (ZUECL), assim definidas:

I – Zona de Urbanização Específica de Condomínio de Chácaras de Lazer 1 (ZUECL 1);

II – Zona de Urbanização Específica de Condomínio de Chácaras de Lazer 2 (ZUECL 2);

III – Zona de Urbanização Específica de Condomínio de Chácaras de Lazer 3 (ZUECL 3).”

§ 2º A Lei Complementar nº 320, de 2008, passa a vigorar acrescida do art. 53-A, com a seguinte redação:

“Art. 53-A. Para a Zona de Urbanização Específica para Condomínios de Chácaras de Lazer (ZUECL), destinada à implantação de empreendimentos com uso predominantemente residencial e de lazer, os usos permitidos, normas de ocupação, parcelamento do solo, infraestrutura e demais condições aplicáveis dentro do condomínio serão definidos por lei municipal específica.”

§ 3º Ficam alterados os Anexos III e XX da Lei Complementar nº 320, de 2008, na forma dos Anexos II e III, respectivamente, da presente Lei Complementar.

Art. 46. Fica alterada a Lei Complementar nº 660, de 14 de março de 2022, com a finalidade de incluir os condomínios de chácaras de lazer.

§ 1º O art. 97 da Lei Complementar nº 660, de 2022, passa a vigorar acrescido do inciso IV e do § 7º, com a seguinte redação:

“Art. 97.....  
.....

IV – Macrozona Rural, na Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácaras de Lazer (ZUECL).

.....



§ 7º Os critérios e procedimentos de aplicação do disposto no § 4º deste artigo serão detalhados e regulamentados por Lei específica.”

§ 2º O art. 102 da Lei Complementar nº 660, de 2022, passa a vigorar acrescido do inciso IV, com a seguinte redação:

“Art. 102. ....

.....

IV – Macrozona Rural, na Zona de Urbanização Específica para Condomínio de Chácaras de Lazer (ZUECL).”

Art. 47. A Lei Complementar nº 216, de 4 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescida dos arts. 11-A e 14-A, com a seguinte redação:

“Art. 11-A. A implantação de condomínios de chácaras de lazer obedecerá, no que couber, as normas gerais de parcelamento do solo urbano e demais disposições legais, sendo as exigências, os padrões e os parâmetros mínimos de infraestrutura definidos em lei municipal específica aplicável à ZUECL.”

.....

“Art. 14-A. Os procedimentos, etapas, garantias, fiscalização e registro aplicáveis à ZUECL para implantação de condomínios de chácaras de lazer serão estabelecidos por lei municipal específica, aplicando-se, no que couber, as normas gerais de parcelamento do solo urbano e demais disposições legais pertinentes.”

Art. 48. O art. 23-A da Lei Complementar nº 216, de 2004, passa a vigorar acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

“Art. 23-A. ....

.....

§ 5º Fica admitida a implantação de condomínios de chácaras de lazer em condomínios de lotes situados na Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer (ZUECL), observadas as disposições estabelecidas em lei municipal específica.”

Art. 49. Esta Lei Complementar poderá ser revista a cada 5 (cinco) anos ou a qualquer tempo, mediante avaliação técnica promovida pela Secretaria Municipal competente.



# PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

---

Art. 50. Em sendo necessário, o Executivo Municipal expedirá decretos para regulamentar toda a matéria de que trata a presente Lei Complementar.

Art. 51. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Patos de Minas, 4 de dezembro de 2025.

Luís Eduardo Falcão Ferreira  
Prefeito Municipal

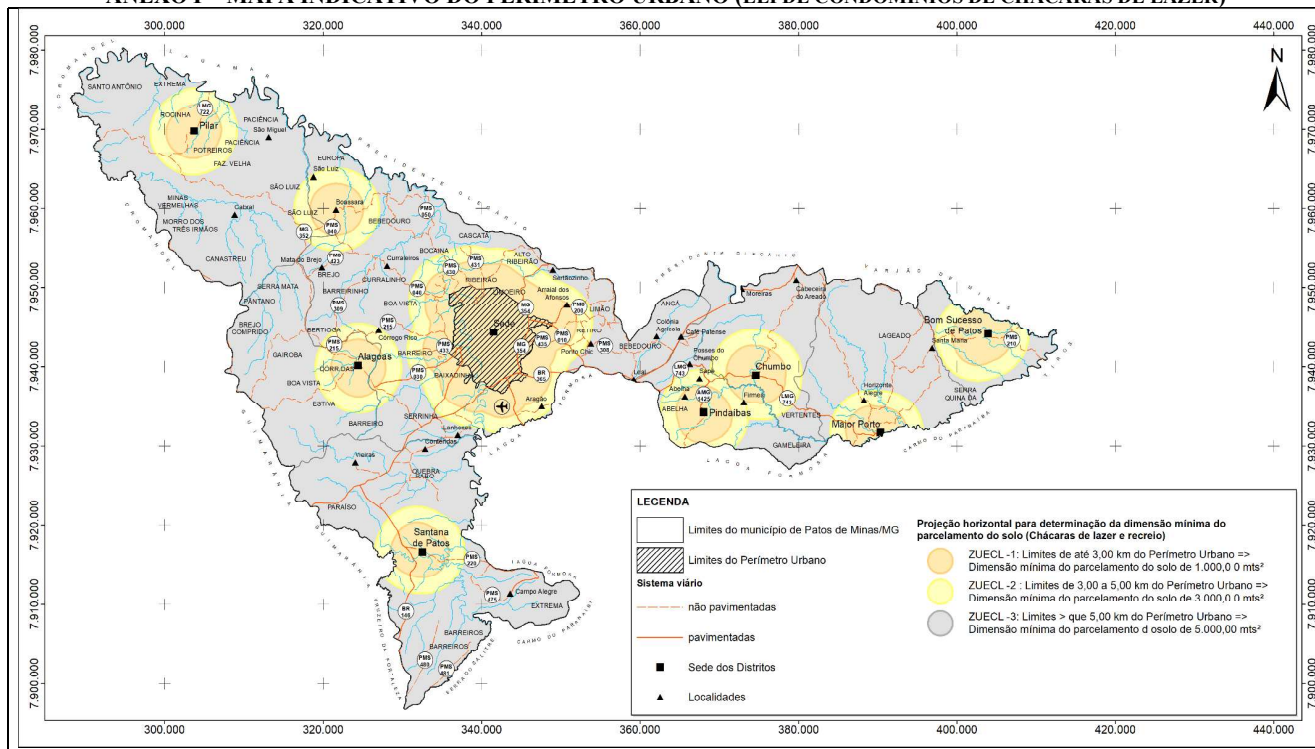
Hamilton Francisco da Silva  
Secretário Municipal de Planejamento

Paulo Henrique Rabelo da Silveira  
Procurador-Geral do Município



## PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

### ANEXO I - MAPA INDICATIVO DO PERÍMETRO URBANO (LEI DE CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE LAZER)





PREFEITURA DE  
PATOS DE MINAS

ANEXO II. PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LEI COMPLEMENTAR 320 DE 2008 ANX. III)

ANEXO III

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| MACROZONAS        | ZONAS | ÁREA<br>MÍNIMA<br>DOS<br>LOTES (m²) | FRENTE<br>MÍNIMA<br>DOS<br>LOTES<br>(m) | QUOTA DE<br>TERRENO POR<br>UNIDADE DE<br>HABITACIONA<br>L PARA<br>CONDOMÍNIO<br>HORIZONTAL<br>(m²) | USOS                                                                                                  | COEFICIENTE<br>DE APROVEI-<br>TAMENTO<br>MÁXIMO (2) | TAXA<br>OCUPAÇÃO<br>MÁXIMA<br>(%) | TAXA<br>PERMEA-<br>BILIDADE<br>MÍNIMA<br>(%) | RECÚO<br>FRONTAL<br>(m)<br>(7) (8) | AFASTASTAMENTO<br>LATERAL E DE FUNDO<br>MÍNIMO (m)<br>(8) (10)                       | ALTURA DAS<br>EDIFICAÇÕES<br>( LARGURA DA<br>VIA VEZES) | OBSERVAÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DE<br>ADENSAMENTO | ZA-1  | 360,00                              | 12,00<br>15,00<br>(1)                   | 180,00                                                                                             | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR<br>HORIZONTAL(EXCE<br>TO CONJUNTOS) E<br>NÃO-RESIDENCIAL | 1,20                                                | 70                                | 20                                           | 3,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,00                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | ZA-2  | 300,00                              | 12,00<br>15,00<br>(1)                   | 150,00                                                                                             | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR E<br>NÃO-RESIDENCIAL                                     | 1,80                                                | 70                                | 20                                           | 3,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,50                                                    | (6) Poderão ser liberados os<br>afastamentos laterais e de fundo<br>nos 1º e 2º pavimentos para usos<br>comerciais e de serviços até a<br>altura de 7,00m, respeitadas as<br>condições de iluminação,<br>ventilação e vagas para<br>estacionamento.                                    |
|                   | ZA-3  | 200,00                              | 10,00<br>12,00<br>(1)                   | 100,00                                                                                             | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR<br>HORIZONTAL E<br>NÃO-RESIDENCIAL                       | 1,20                                                | 70                                | 20                                           | 3,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,00                                                    | (7), (8), (9), (10) e<br>(11) na próxima página                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | ZA-4  | 300,00                              | 12,00<br>15,00<br>(1)                   | 150,00                                                                                             | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR E<br>NÃO-RESIDENCIAL                                     | 2,00                                                | 70 (3)                            | 20                                           | 3,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5) (6) | 1,50                                                    | (1), (2), (3), (4), (5) e (6) na<br>página anterior (7) Os<br>lotes de esquina que tenham<br>frente para mais de 1 vias,<br>poderão utilizar os mesmos<br>critérios de afastamento lateral e<br>de fundo para os outros recuos<br>frontais das vias de menor<br>hierarquização viária. |
|                   | ZA-5  | 300,00                              | 12,00<br>15,00<br>(1)                   | 150,00                                                                                             | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR E<br>NÃO-RESIDENCIAL                                     | 1,80                                                | 70 (3)                            | 20                                           | 3,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,50                                                    | (8) São<br>liberados do recuo frontal e dos<br>afastamentos lateral e de fundo.                                                                                                                                                                                                        |

| MACROZONAS                            | ZONAS | ÁREA<br>MÍNIMA<br>DOS<br>LOTES (m²) | FRENTE<br>MÍNIMA<br>DOS<br>LOTES<br>(m) | QUOTA DE<br>TERRENO POR<br>UNIDADE<br>HABITACIONA<br>L PARA<br>CONDOMÍNIO<br>HORIZONTAL<br>(m²) | USOS                                                              | COEFICIENTE<br>DE APROVEI-<br>TAMENTO<br>MÁXIMO (2) | TAXA<br>OCUPAÇÃO<br>MÁXIMA<br>(%) | TAXA<br>PERMEA-<br>BILIDADE<br>MÍNIMA<br>(%) | RECÚO<br>FRONTAL<br>(m)<br>(7) (8) | AFASTAMENTO<br>LATERAL E DE FUNDO<br>MÍNIMO (m)<br>(9) (10)                          | ALTURA DAS<br>EDIFICAÇÕES<br>( LARGURA DA<br>VIA VEZES) | OBSERVAÇÕES                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DE<br>ADENSAMENTO                     | ZA-6  | 1.000,00                            | 20,00                                   | 500,00                                                                                          | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR E<br>NÃO-RESIDENCIAL | 1,20                                                | 70 (3)                            | 20                                           | 6,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,50                                                    | a construção de varandas no 1º<br>pavimento, cobertas de telhas,<br>sustentadas por pilares, sem<br>lajes ou paredes, com calhas e<br>rufos que canalizem as águas<br>para a rede pluvial, se for o caso.                                                    |
|                                       | ZI    | 1.000,00                            | 20,00                                   | 500,00                                                                                          | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR,<br>MULTIFAMILIAR E<br>NÃO-RESIDENCIAL | 1,00                                                | 70                                | 20                                           | 6,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 1,5 m<br>H > 12 m<br>afastamento = 1/8 H<br>(4) (5)     | 1,50                                                    | (9) O recuo<br>frontal poderá ser liberado até<br>7,00 m de altura nos lotes<br>situados em locais que a face da<br>quadra possuir a maioria das<br>edificações no alinhamento e a<br>via não constar da relação de<br>previsão de alargamento.              |
| CONDOMÍNIO<br>DE CHÁCARAS<br>DE LAZER | ZCL1  | 1.000,00                            | 25,00                                   | 1000,00                                                                                         | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR DE<br>CARÁTER<br>RECREATIVO            | 0,50                                                | 40                                | 40                                           | 5,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 3,0 m<br>Mínimo 30 m de cursos d'<br>'água e nascentes, | 1,20                                                    | (10) Os lotes que não tenham as<br>dimensões mínimas previstas<br>para as zonas em que se<br>localizam, poderão utilizar um<br>dos afastamentos na divisa, até<br>1/4 da profundidade do terreno,<br>respeitadas as condições de<br>iluminação e ventilação. |
|                                       | ZCL2  | 3.000,00                            | 50,00                                   | 3000,00                                                                                         | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR DE<br>CARÁTER<br>RECREATIVO            | 0,25                                                | 40                                | 40                                           | 5,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 3,0 m<br>Mínimo 30 m de cursos d'<br>'água e nascentes, | 1,20                                                    | (11) Para o cálculo da<br>altura da edificação a largura da<br>Avenida Getúlio Vargas e Praça<br>Dom Eduardo será de 12,00 m                                                                                                                                 |
|                                       | ZCL3  | 5.000,00                            | 60,00                                   | 5.000,00                                                                                        | RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR DE<br>CARÁTER<br>RECREATIVO            | 0,16                                                | 40                                | 40                                           | 5,00                               | H < 12,00 m<br>afastamento = 3,0 m<br>Mínimo 30 m de cursos d'<br>'água e nascentes, | 1,20                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |

**ANEXO III-. MODELOS DE PARCELAMENTO (LEI COMPLEMENTAR 320 DE 2008 ANEXO. XX)**

**ANEXO XX**

**MODELOS DE PARCELAMENTO**

| MODELOS DE PARCELAMENTO (MP) | ZONA DE USO PREFERENCIAL | ÁREA MÍNIMA DOS LOTES (m²) | FRENTES MÍNIMAS DOS LOTES (m) | COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (m) | EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E ÁREAS LIVRES (%) (3) (2) e | TOTAL ÁREAS PÚBLICAS (%) |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| MP-1                         | ZAP-1/ZAP-2              | 360,00                     | 12,00                         | 250,00                             | 15                                                     | 35                       |
|                              | ZAP-3/ZA-1               |                            | 15,00 (1)                     |                                    |                                                        |                          |
| MP-2                         | ZA-2/ZA4                 | 300,00                     | 12,00                         | 250,00                             | 15                                                     | 35                       |
|                              | ZA-5                     |                            | 15,00 (1)                     |                                    |                                                        |                          |
| MP-3                         | ZA-3                     | 200,00                     | 10,00<br>12,00 (1)            | 250,00                             | 15                                                     | 35                       |
| MP-4                         | ZA-6/ZI                  | 1000,00                    | 20,00                         | 500,00                             | 15                                                     | 35                       |
| MP-5                         | ZCL1                     | 1000,00                    | 25,00                         | 500,00                             | 15                                                     | 35                       |
| MP-6                         | ZCL2                     | 3000,00                    | 50,00                         | 500,00                             | 15                                                     | 35                       |
| MP-7                         | ZCL3                     | 5000,00                    | 60,00                         | 500,00                             | 15                                                     | 35                       |

(1) Para lotes de esquina

(2) Para obtenção de percentual de 15% previsto para área de equipamento comunitário e área livre deverá ser considerada somente a área destinada aos lotes.

(3) Quando o terreno possuir Área para Adequação e Ampliação do Sistema Viário, esta poderá ser considerada área de equipamento comunitário e áreas livres, dentro do percentual dos 15%.

## PROJ 171 - CHACREAMENTO pdf

Código do documento 59c5b1c7-8396-490d-b3fb-0f1b8100323b

Anexo: PROJ 171 - ANEXO I - MAPA PERIMETRO URBANO.pdf  
Anexo: PROJ 171-ANEXO II.pdf  
Anexo: PROJ 171 - ANEXO III.pdf



### Assinaturas



Hamilton Francisco da Silva  
hamilton@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

Hamilton Francisco da Silva



LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA  
documentos.gabinete@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA



Paulo Henrique Rabelo da Silveira  
phsilveira@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

Paulo Henrique Rabelo da Silveira

### Eventos do documento

#### 05 Dec 2025, 12:13:15

Documento 59c5b1c7-8396-490d-b3fb-0f1b8100323b **criado** por ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:13:15-03:00

#### 05 Dec 2025, 12:19:17

ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. **REMOVEU** o signatário **phsilveira@patosdeminas.mg.gov.br** - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:19:17-03:00

#### 05 Dec 2025, 12:19:24

ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. **REMOVEU** o signatário **documentos.gabinete@patosdeminas.mg.gov.br** - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:19:24-03:00

#### 05 Dec 2025, 12:19:36

ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. **REMOVEU** o signatário **hamilton@patosdeminas.mg.gov.br** - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:19:36-03:00

#### 05 Dec 2025, 12:19:48

Assinaturas **iniciadas** por ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:19:48-03:00

**05 Dec 2025, 12:40:42**

HAMILTON FRANCISCO DA SILVA **Assinou** (59c679c0-7110-4b28-9251-548c45a3ac90) - Email: hamilton@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 138.0.64.224 (138-0-64-224-cgnat.onnettelecom.com.br porta: 51682) - [Geolocalização: -18.604488583416728 -46.509817183448675](#) - Documento de identificação informado: 873.791.556-87 - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:40:42-03:00

**05 Dec 2025, 12:56:55**

PAULO HENRIQUE RABELO DA SILVEIRA **Assinou** (d4cad098-24fb-4a7f-a064-96897ab54de1) - Email: phsilveira@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 138.0.66.22 (138-0-66-22-static.onnettelecom.com.br porta: 6326) - Documento de identificação informado: 060.046.316-80 - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:56:55-03:00

**05 Dec 2025, 15:01:26**

LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA **Assinou** (6ed65cfe-cd52-4bc0-a294-4b4038d8a7e9) - Email: documentos.gabinete@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 138.0.66.22 (138-0-66-22-static.onnettelecom.com.br porta: 6886) - [Geolocalização: -18.5990932 -46.5102548](#) - Documento de identificação informado: 056.351.466-35 - DATE\_ATOM: 2025-12-05T15:01:26-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):3a7710114dc7640860ef73dfbf9f3a84cba5d653da573cfdcf557711aa63606  
(SHA512):5be4605d4919a9a97fcf10ab5cc0501e5967ecd106c7f520812b1e33715b9ebc9cf87758a8d1b4928cbe645ce1ce963316f663cd2886da4ae23c801cdfbcfb0

## Hash dos documentos anexos

Nome: PROJ 171 - ANEXO I - MAPA PERIMETRO URBANO.pdf  
(SHA256):962bac4f520d39ef8e9e667ebbd8c4478d54294b682561d1feae51a48a91a1f  
(SHA512):fe795c5d768faea503eafa83e7ccef6d75d5bbef2cf4fa84a40056cbe9c4e80a761051b5f4771810bc45790d5c3199e85c8a4beaf32dac91635ad6066995d879

Nome: PROJ 171-ANEXO II.pdf  
(SHA256):08487d51b04352a1fe0783ec81a146bf71354d76c57ae35d25c924a009d7911e  
(SHA512):f7fdb3fc47f8d2045ed1f449a8edb3f3b0a234465941b234483e79fa13743038d04aa6a7746f7dd8ac70aeea75906560247a732d74d2148b133acf9c74440077

Nome: PROJ 171 - ANEXO III.pdf  
(SHA256):d20cdf89c8909986acae8c8077173fb5f179b304aa24b52d749b76e135c8f35f  
(SHA512):063548ac081f59fac876b11e1e63ad9a8e51e048a2757fd03008e25c4060c2ad2f49f4efb56741568be9f44c254bb95d36bcd41d26f0a6bc51f2d07f94be7610

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



# PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

---

## MENSAGEM Nº 171, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2025.

A Sua Excelência o Senhor  
João Batista Gonçalves  
Presidente da Câmara Municipal  
Nesta

Senhor Presidente,

Dirijo-me a V. Exa. e aos insígnies Vereadores para encaminhar o Projeto de Lei Complementar que **“Dispõe sobre a implantação, parcelamento, uso e ocupação do solo para fins de condomínio de Chácaras de Lazer no âmbito do Município de Patos de Minas e dá outras providências.”**

O presente Projeto disciplina, no âmbito do Município de Patos de Minas, a implantação de Condomínios de Chácaras de Lazer em área rural, observando:

- a) as normas gerais federais de direito agrário;
- b) a competência municipal para o ordenamento territorial, nos termos do art. 30, incisos I e VIII da Constituição Federal;
- c) a necessidade de prevenir irregularidades fundiárias;
- d) a crescente demanda local por empreendimentos de lazer em zona rural, cujo regramento atual é insuficiente, gerando insegurança jurídica para empreendedores, adquirentes e para o próprio Município.

Cuida-se de solicitação formulada pela Secretaria Municipal de Planejamento no bojo do Processo Digital nº 36.611-25-PAT- INT , de 7 de novembro de 2025.

Nos últimos anos, observa-se o crescimento expressivo da demanda por chácaras de recreio e moradia permanente, muitas vezes implantadas de forma irregular e sem observância dos parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura mínima, conforme exigidos pelas normas de parcelamento do solo urbano (Lei Federal nº 6.766/1979) e pelo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 660/2022).

Essa realidade tem gerado diversas solicitações de empreendedores e cidadãos junto à Secretaria Municipal de Planejamento, visando à regularização de áreas e à obtenção de diretrizes técnicas para novos empreendimentos, o que evidencia a lacuna normativa existente e a necessidade de regulamentação específica.

A presente proposição busca suprir a referida lacuna, estabelecendo critérios claros e objetivos quanto:

- a) à localização e caracterização das chácaras dentro do território municipal;



# PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

- b) às condições mínimas de parcelamento e infraestrutura, observando a compatibilidade com o zoneamento e o uso do solo;
- c) à preservação ambiental, especialmente quanto às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e recursos hídricos;
- d) e à segurança jurídica de futuros empreendimentos e aquisições imobiliárias.

Além disso, a proposta visa proporcionar maior controle urbanístico e ambiental, evitando o surgimento de ocupações irregulares e garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de forma ordenada, sustentável e em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Dessa forma, a regulamentação das chácaras trará benefícios diretos a todos os envolvidos, reduzindo conflitos fundiários e facilitando os processos de regularização.

Portanto, além de trazer segurança jurídica e ambiental, a legislação permitirá ao Município exigir infraestrutura mínima, prevenir passivos ambientais e disciplinar o uso adequado das áreas rurais com a finalidade de lazer, garantindo o cumprimento da função social da propriedade.

Diante disso, mediante a relevância e o interesse contidos na matéria, segue Projeto de Lei Complementar para apreciação e aprovação pelos eminentes Edis, em regime de **urgência**.

Prefeitura Municipal de Patos de Minas, 4 de dezembro de 2025.

Luís Eduardo Falcão Ferreira  
Prefeito Municipal

## PROJ 171 - MENSAGEM pdf

Código do documento 66947e6c-c563-4400-8974-d7b033f13b78



### Assinaturas



LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA  
documentos.gabinete@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA

### Eventos do documento

#### 05 Dec 2025, 12:23:01

Documento 66947e6c-c563-4400-8974-d7b033f13b78 **criado** por ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email:procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:23:01-03:00

#### 05 Dec 2025, 12:24:27

Assinaturas **iniciadas** por ADVOCACIA-GERAL DO MUNICÍPIO - PROCURADORIA (b992d250-b612-4bcb-b518-c62e9d26ecfc). Email: procuradoria@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-05T12:24:27-03:00

#### 05 Dec 2025, 15:01:27

LUÍS EDUARDO FALCÃO FERREIRA **Assinou** (6ed65cfe-cd52-4bc0-a294-4b4038d8a7e9) - Email: documentos.gabinete@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 138.0.66.22 (138-0-66-22-static.onnettelecom.com.br porta: 6886) - **Geolocalização: -18.5990932 -46.5102548** - Documento de identificação informado: 056.351.466-35 - DATE\_ATOM: 2025-12-05T15:01:27-03:00

### Hash do documento original

(SHA256):cb93ff17e8f2e727879c0687d181e8fbccd5ab9345cd09bacc55820eced2816f

(SHA512):b16b65b80a8778690b0d0565a9ccb500ad5aa8fb6a844bde7a532d0cd3a6ebf6064a99adbfd691326ed4e2d86d128754bbb6aed196acd9c644bfdccaa71b814

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.