



Câmara Municipal de Patrocínio

Estado de Minas Gerais

Protocolo: 0005942/2026

Data: 05/03/2026 16:55:02

Requerente: 000000006 - PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.468.033/0001-26

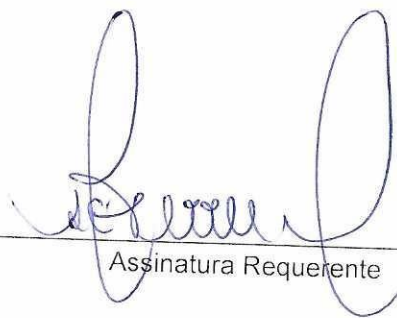
Fone: 34-3839-1800

Endereço: AVENIDA JOAO ALVES DO NASCIMENTO, Nº 1452, 1452

Documentos Solicitados

039670/018 - Geral: Ofício

Ofício nº 019/2026 - Projeto de Lei Complementar.



Assinatura Requerente

SEÇÃO PARA AÇÃO:

SEÇÃO DE CONTAS CORRENTES:

SEÇÃO DE DÉBITA ATIVA:

SEÇÃO DE DÉBITA PASSIVA:

SEÇÃO DE IPTU:

Conforme cadastro encontra-se em nome de:

O lote nº _____ quadra _____ setor _____, medindo de frente _____
de fundo _____, pela esquerda _____ com área
de _____ m2, existe no mesmo _____ m2 de área construída.

Após a análise, este requerimento deverá ser DEVOLVIDO
ao Setor de Protocolo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

OFÍCIO Nº : 019/2026
ASSUNTO : Encaminha Projeto de Lei Complementar
SERVIÇO : Gabinete do Prefeito
DATA : 05/03/2026

Senhor Presidente,

Pelo presente estamos encaminhando a esta Egrégia Casa Legislativa, Projeto de Lei Complementar nº 009/2026, que **"DISPÕE SOBRE O REGIME DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE PATROCÍNIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**, para a apreciação e votação dos nobres Vereadores.

Na oportunidade, renovamos a V. Exª e demais Edis votos de real apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Gustavo Tambellini Brasileiro
Prefeito Municipal

EXMº. SR.

NIKOLAS DE QUEIROZ ELIAS

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

PATROCÍNIO – MG





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o regime de condomínio de lotes no Município de Patrocínio, estabelecendo diretrizes e parâmetros para a implantação, aprovação e licenciamento dessa modalidade de empreendimento urbanístico, em consonância com o ordenamento jurídico nacional e com as diretrizes do planejamento urbano municipal.

A figura do condomínio de lotes encontra-se atualmente expressamente reconhecida no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente por meio do art. 1.358-A do Código Civil, incluído pela Lei Federal nº 13.465/2017, o qual admite a instituição de condomínios formados por unidades autônomas constituídas por lotes de terreno. Tal inovação legislativa passou a exigir dos Municípios a adequada regulamentação urbanística local, de modo a disciplinar os procedimentos administrativos, os requisitos técnicos e os parâmetros urbanísticos necessários à implantação desses empreendimentos.

Nesse contexto, o presente projeto busca suprir lacuna normativa existente no âmbito municipal, conferindo maior segurança jurídica aos empreendedores, aos adquirentes de lotes e à própria Administração Pública, ao estabelecer critérios claros para aprovação, implantação e funcionamento dos condomínios de lotes no território do Município.

A proposição estabelece, entre outros aspectos, parâmetros mínimos relacionados à dimensão dos lotes, à destinação e organização das áreas comuns, às exigências de infraestrutura urbana, bem como aos procedimentos administrativos de análise e licenciamento, assegurando que a implantação dessa modalidade de empreendimento ocorra em estrita observância às diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Patrocínio (Lei Complementar nº 130/2014), especialmente no que se refere ao macrozoneamento urbano, às regras de parcelamento do solo, às áreas não passíveis de parcelamento e às responsabilidades do empreendedor quanto à implantação da infraestrutura urbana.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO ESTADO DE MINAS GERAIS

Importa destacar que a presente iniciativa encontra amparo direto na competência constitucional dos Municípios para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme previsto no art. 30, inciso VIII, da Constituição da República, bem como nas diretrizes da política urbana estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

A proposição é apresentada sob a forma de Lei Complementar, tendo em vista tratar-se de matéria diretamente relacionada às normas urbanísticas e ao parcelamento do solo, cuja disciplina, nos termos da Lei Orgânica Municipal e da sistemática legislativa adotada pelo Município, demanda tratamento por meio dessa espécie normativa.

Cumpre salientar, ainda, que o projeto não interfere em matéria de direito civil nem invade competência legislativa privativa da União, limitando-se a regulamentar aspectos urbanísticos e administrativos de interesse local, conforme autorizado pelo ordenamento constitucional. Ademais, a proposição não implica criação de cargos públicos, aumento de despesas obrigatórias ou alteração da estrutura administrativa municipal, possuindo natureza eminentemente normativa e organizacional.

Diante dessas considerações, e reconhecendo a importância da matéria para o adequado ordenamento urbano, para a segurança jurídica dos empreendimentos imobiliários e para o desenvolvimento urbanístico sustentável do Município, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, confiante na elevada compreensão e no apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação.

Atenciosamente,

Gustavo Tambelini Brasileiro
Prefeito Municipal





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 009/2026.

Processo de Lei complementar nº 039/2026

**“DISPÕE SOBRE O REGIME DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO
DE PATROCÍNIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O povo de Patrocínio, por seus representantes legais, APROVA e o
Prefeito Municipal SANCIONA a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a adoção do regime de
condomínio de lotes no Município de Patrocínio-MG.

Art. 2º É admitida a adoção do regime condominial para unidades
autônomas constituídas por lotes, observada a legislação federal, estadual e municipal
aplicável.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se lote aquele
definido pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou por outra que venha a
substituí-la.

Art. 4º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos
termos do art. 1.358-A do Código Civil, no qual cada lote constitui unidade autônoma, à
qual se atribui fração ideal do todo, nos termos do § 7º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766,
de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A fração ideal de cada unidade autônoma será proporcional à área do
lote, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios definidos no ato de instituição
do condomínio.

§ 2º Para os fins desta Lei Complementar, fração ideal é a quota-parte
indivisível e inseparável atribuída a cada lote sobre o terreno e as partes comuns do
condomínio, utilizada como base para o rateio das despesas condominiais, para a
definição do peso do voto nas deliberações da assembleia e para os registros cartorários
pertinentes.

§ 3º Consideram-se áreas comuns do condomínio de lotes os espaços
destinados ao uso coletivo dos condôminos, incluídas as vias internas de circulação, as





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO ESTADO DE MINAS GERAIS

calçadas, as portarias, as guaritas, as áreas de lazer, os jardins, as praças, os estacionamentos de uso comum, os sistemas de infraestrutura compartilhada, os equipamentos comunitários e os demais espaços não atribuídos exclusivamente a nenhum lote.

Art. 5º O empreendedor poderá constituir o lote como unidade autônoma integrante de condomínio de lotes, observada a legislação aplicável.

Art. 6º O condomínio de lotes sujeita-se às disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do Código Civil e da legislação urbanística municipal e às disposições aplicáveis da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 7º É vedada a implantação de condomínio de lotes em áreas definidas como não loteáveis, nos termos da legislação municipal de parcelamento do solo e do Plano Diretor.

§ 1º É igualmente vedada a implantação de condomínio de lotes em áreas não edificáveis, em áreas de preservação permanente, em áreas sujeitas a risco geológico ou ambiental, bem como em quaisquer outras áreas cuja ocupação seja proibida ou restrita pela legislação urbanística ou ambiental.

CAPÍTULO II - DOS LOTES E DAS ÁREAS COMUNS

Art. 8º O condomínio de lotes deverá observar os índices urbanísticos e as diretrizes de uso e ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor Municipal para a zona em que estiver localizado.

Art. 9º Os lotes integrantes do condomínio de lotes deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I – área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 12 m (doze metros) para lotes de meio de quadra e 15 m (quinze metros) para lotes de esquina, quando localizados na Macrozona de Adensamento Urbano – MZAU;

II – área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros), quando localizados fora da Macrozona de Adensamento Urbano – MZAU.

Art. 10 O condomínio de lotes deverá destinar, no mínimo, três por cento da área total às áreas comuns de lazer e recreação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º As áreas comuns de lazer e recreação deverão possuir condições de uso efetivo, sendo vedada a destinação de áreas impróprias, non aedificandi, ou sem aptidão urbanística para a finalidade prevista.

§ 2º As áreas comuns de lazer e recreação deverão dispor de infraestrutura básica suficiente para caracterizá-las como lote, conforme os parâmetros definidos na legislação urbanística municipal, no Plano Diretor e nas diretrizes expedidas pelo Município.

Art. 11 O empreendedor deverá executar, obrigatoriamente, as seguintes obras nas áreas comuns do condomínio de lotes, nos termos do projeto aprovado pelo órgão municipal competente:

- I – portaria, quando houver fechamento perimetral do condomínio;
- II – guarita, quando houver fechamento perimetral do condomínio;
- III – áreas de lazer e recreação;
- IV – sistema viário interno;
- V – abrigo de resíduos sólidos, quando houver fechamento perimetral do condomínio.

Art. 12 O sistema viário interno do condomínio de lotes deverá observar, no mínimo:

- I – leito carroçável com largura mínima de sete metros;
- II – calçadas com largura mínima de dois metros e meio.

§ 1º A execução integral do sistema viário interno é de responsabilidade do empreendedor.

§ 2º As vias internas deverão ser identificadas por meio de sinalização viária vertical.

Art. 13 O Município poderá exigir a instituição de servidões de passagem, mediante motivação técnica e administrativa, quando necessárias à proteção do interesse público.

Art. 14 O condomínio de lotes deverá garantir o acesso das autoridades públicas, de seus agentes e das concessionárias de serviços públicos, para o exercício de suas funções legais.

Art. 15 A construção de muros ou cercas voltados para o logradouro público deverá assegurar permeabilidade visual mínima de trinta por cento da área.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 16 Os lotes integrantes do condomínio de lotes poderão ser ocupados por conjuntos de edificações, organizados sob a forma de condomínio edilício ou outra admitida em lei.

Parágrafo único: As edificações poderão dispor de áreas de uso comum destinadas aos respectivos condôminos.

CAPÍTULO III - DA INFRAESTRUTURA

Art. 17 A implantação da infraestrutura básica do condomínio de lotes é de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

§ 1º Nos imóveis localizados na Macrozona de Adensamento Urbano - MZAU, a infraestrutura básica deverá atender às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal para loteamentos urbanos.

§ 2º Nos imóveis localizados fora da Macrozona de Adensamento Urbano - MZAU, admite-se a implantação da infraestrutura básica prevista para sítios de recreio, conforme o Plano Diretor Municipal.

Art. 18 É vedada a aprovação de condomínio de lotes que preveja a existência de lotes desprovidos de infraestrutura básica a ser posteriormente implantada pelo Poder Público.

Art. 19 O empreendedor deverá apresentar cronograma de execução das obras de infraestrutura.

CAPÍTULO IV - DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 20 O condomínio de lotes que possuir fechamento perimetral deverá dispor de abrigo de resíduos sólidos localizado na área externa do fechamento perimetral, em local próximo à entrada principal.

Parágrafo único: O deslocamento dos resíduos gerados pelas unidades autônomas até o abrigo de resíduos sólidos comum será de inteira e exclusiva responsabilidade do condomínio.

CAPÍTULO V - DO LICENCIAMENTO

Art. 21 O empreendedor deverá requerer junto à Prefeitura Municipal de Patrocínio a certidão de diretrizes urbanísticas, mediante a apresentação da seguinte documentação:





PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO ESTADO DE MINAS GERAIS

I – certidão de inteiro teor do imóvel, emitida até noventa dias antes do requerimento;

II – levantamento planialtimétrico georreferenciado da área;

III – estudo preliminar de projeto urbanístico.

Art. 22 Aprovado o projeto urbanístico, o empreendedor deverá providenciar todos os projetos de infraestrutura e de construção das áreas comuns previstas nesta Lei.

Art. 23 É obrigatória a realização de estudo de impacto de vizinhança para condomínio de lotes a ser implantado em área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 24 A aprovação do condomínio de lotes ficará condicionada ao parecer favorável da Comissão Municipal de Urbanismo.

Parágrafo único: A aprovação ficará condicionada, também, à manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano quanto à compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor, com o macrozoneamento municipal e com a legislação urbanística aplicável.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25 A aplicação desta Lei deverá observar, em todos os casos, as diretrizes, os objetivos e os instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal.

Art. 26 As disposições desta Lei não afastam nem substituem as exigências previstas na legislação federal, estadual e municipal relativas ao parcelamento do solo urbano.

Art. 27 Nos casos de omissão desta Lei Complementar, aplicam-se subsidiariamente as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979, do Código Civil e da legislação urbanística municipal vigente.

Art. 28 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Patrocínio-MG, 05 de março de 2026.

Gustavo Tambelini Brasileiro
Prefeito Municipal

