



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

**PUBLICADO**

**LEI Nº 771/2023.**

**De 17 de fevereiro de 2023**

**"Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e rural para fins de chaceamento em forma de condomínio fechado no Município de São Domingos das Dores, e dá outras providências."**

Eu Prefeito de São Domingos Das Dores, Estado de Minas Gerais, **José Adair da Silva**, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte lei:

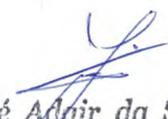
**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e rural para fins de chaceamento em forma de condomínio fechado no Município de São Domingos das Dores.

**Art. 2º.** Para efeitos desta Lei, a expressão parcelamento do solo urbano e rural para fins de chaceamento em forma de condomínio fechado refere-se ao parcelamento com destinação residencial e/ou de lazer, ficando proibidas as atividades produtivas e comerciais de qualquer natureza.

**Art. 3º.** O chaceamento em forma de condomínio fechado é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas, vias e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

**Art. 4º.** O ônus da implantação e execução dos projetos para fins de chaceamento em forma de condomínio fechado é de total responsabilidade do empreendedor/chaceador.

  
**José Adair da Silva**  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

**Art. 5º.** Os chacreamentos em forma de condomínio fechado serão aprovados por Decreto do Poder Executivo Municipal.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 6º.** O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chacreamento em forma de condomínio fechado, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei, e, no que couber nas Leis nº 4.591/1964, nº 10.406/2002 e nº 6.766/1979, correspondendo cada chácara com seus acessórios a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, e, as vias, calçadas, espaços livres de uso público e as outras áreas, de uso comum ao chacreamento fechado.

**Art. 7º.** Não será permitido o parcelamento de solo para fins de chacreamento fechado:

- I – em terrenos baixo se alagadiços sujeitos a inundações;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que estão sujeitas a danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura adequada.

## **CAPÍTULO III DOS REQUISITOS**

**Art. 8º.** Os chacreamentos sem forma de condomínios fechados deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – as chácaras nas áreas urbanas terão área mínima de 550,00m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 15m (quinze metros), e área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil

*José Adair da Silva*  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

metros quadrados), com frente mínima de 20m (vinte metros) nas áreas rurais descaracterizadas;

II – vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

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

IV – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

V – obras de escoamento de águas pluviais;

VI – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano;

VII – implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento de esgoto – ETE – ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pelo Poder Executivo Municipal;

VIII – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX – A coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores/proprietários, que o encaminharão para um ponto de coleta apropriado de fácil acesso em área externa ao chacreamento fechado, pré-determinada pelo Poder Executivo Municipal, projetada e implantada de tal forma que permita a disposição de caçambas e/ou manobras de caminhões basculantes, não havendo coleta direta nas chácaras.

§1º. Como alternativa para o tratamento do esgoto gerado no chacreamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal e atender ao disposto nesta Lei;

§2º. Será de total responsabilidade do proprietário do imóvel, a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica prevista no inciso VIII deste artigo;

§3º. Caso seja aprovado sistema de fossa séptica coletiva, a limpeza e a manutenção ficarão sob responsabilidade de seus usuários/condôminos;

§4º. Em todos os casos, ficam os usuários responsáveis pela emissão junto aos órgãos ambientais competentes, das licenças relativas à implantação e operação das fossas, bem como por possíveis danos ao meio ambiente.

  
José Adair da Silva  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

**Art. 9º.** As vias de circulação e acesso às chácaras devem ser implantadas conforme disposto nesta Lei, asfaltadas, calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto aprovado.

**Parágrafo Único.** A conservação das vias internas do chaceamento fechado fica sob a responsabilidade dos proprietários/moradores/condôminos a qualquer tempo, não gerando ônus ao Município de São Domingos das Dores.

**Art. 10.** As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

**Art. 11.** Outras exigências poderão ser realizadas pelos órgãos técnicos do Poder Executivo Municipal mediante a devida motivação para tanto.

**Art. 12.** Nos chaceamentos em forma de condomínios fechados deverão ser previstos os percentuais de 5% (cinco por cento) de áreas verdes de uso comum, na forma descrita nesta Lei.

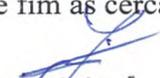
**Art. 13.** Os chaceamentos em forma de condomínio fechado rural a área total não poderá ser inferior a 02.00.00 (dois hectares) de terras.

**Art. 14.** As relações entre os condôminos dos condomínios regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591/1964 e Lei nº 10.406/2002.

**Art. 15.** Para a implantação de chaceamento em forma de condomínio fechado deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I – as ruas que comporão os condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento e calçadas, reservados para o uso comum, com a instalação de calçamentos e meio-fio, não podendo em nenhuma hipótese pertencer à malha viária do Município de São Domingos das Dores, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para o acesso às suas propriedades;

II – o perímetro do condomínio deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, cercas ou assemelhados;

  
José Adair da Silva  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

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.

**Art. 16.** O chaceamento em forma de condomínio fechado deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

**Art. 17.** O empreendedor pelo chaceamento em forma de condomínio fechado fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras do Município, uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 18.** As edificações em cada chácara serão exclusivamente uni familiares, com até dois pavimentos acima do nível da rua, sendo vedadas a sub-divisão das chácaras.

**Art. 19.** Mesmo as ocupações antrópicas já consolidadas, deverão buscar a devida regularização em conformidade com essa Lei, contudo, no caso de impossibilidade, as situações em contradição deverão ser ajustadas perante ao Poder Executivo municipal, mediante medidas compensatórias, de preferência, valendo-se do julgo de comissão julgadora, a ser instituída via Decreto municipal com o mínimo de 10 (dez) membros, em paridade entre servidores e a sociedade civil.

#### CAPÍTULO IV

#### O PROJETO DE CHACEAMENTO

**Art. 20.** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo, deverá conter:

I – título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca com averbação da sua descaracterização para área urbana;

II – prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;

III – prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;

IV – prova de regularidade para com a Fazenda federal;

V – memorial descritivo;

VI – cronograma de execução das obras;

  
José Adair da Silva  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

VII – projeto urbanístico, incluindo projetos de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital 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;

VIII – minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

**Art. 21.** O projeto de parcelamento de solo apresentado ao Poder Executivo Municipal dará início a um Processo Administrativo (PA) que terminará com a sua aprovação ou não por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

**Art. 22.** Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o empreendedor firmará, ainda, Termo de Obrigações do 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 de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 04 (quatro) anos, todas as obras de infraestrutura e urbanismo de acordo com os projetos aprovados;
- II – apresentar garantia para a execução das obras, conforme previsto em Decreto;
- III – averbar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o Termo de Obrigações do Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas.

**Art. 23.** O empreendedor registrará o chaceamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão do Decreto de aprovação do chaceamento.

## CAPÍTULO V

### DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA RURAL

**Art. 24.** O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto para obter a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – ao projeto aprovado.

  
José Adair da Silva  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

**CAPÍTULO VI**  
**DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO**

**SEÇÃO I**  
**DA ALIENAÇÃO**

**Art. 25.** A alienação das chácaras, por meio de instrumento jurídico competente, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 26.** O instrumento jurídico competente constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente depois de concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

**SEÇÃO II**  
**DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO EM FORMA DE**  
**CONDOMÍNIO FECHADO**

**Art. 27.** O empreendedor pelo empreendimento fica obrigado instituir o condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no Poder Executivo Municipal e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único:** Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 28.** Os parcelamentos do solo rural para chacreamento sem forma de condomínios fechados aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características ambientais e ocupacionais asseguradas, vedada terminantemente a alteração do tipo de uso e o fracionamento das unidades parceladas para edificação, seja por desmembramento, desdobro ou qualquer divisão para edificação que o descaracterize da aprovação do projeto original.

  
José Adair da Silva  
Prefeito Municipal  
São Dom. das Dores - MG



MUNICÍPIO DE SÃO DOMINGOS DAS DORES

SÃO DOMINGOS DAS DORES – MG

CNPJ – 01.613.129/0001-38

---

**Art. 29.** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de Chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação vigente e em especial a de proteção ao solo, meio ambiente e ao consumidor.

**Art. 30.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se, cumpra-se.

São Domingos das Dores/MG, 17 de fevereiro de 2023.

  
**JOSÉ ADAIR DA SILVA**

**Prefeito de São Domingos das Dores**