



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 016 DE 10 DE JULHO DE 2024.**

*“ALTERA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 14 DE 22 DE FEVEREIRO DE 2022, QUE DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LAZER E OUTRAS PROVIDÊNCIAS”*

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

**Art. 1º** - Fica alterada a redação do artigo 03º da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 3º - Os condomínios de lazer regulamentados por esta lei serão implementados a partir do parcelamento do solo exclusivamente na zona de condomínios de lazer e passarão a integrar a zona urbana.”*

**Art. 2º** - Fica alterada a redação do parágrafo 01º e parágrafo 4º do artigo 05º da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º

(...)

§ 1º Para as áreas que não tem acesso individual ou em forma de condomínio a lagos e rios naturais ou artificiais fica determinada a instituição de uma área mínima de 6% (seis por cento) para espaços de recreação e lazer em forma de condomínio; que contenham exemplificativamente quadras de esportes, sala de jogos, academia infantil, piscinas e praças.

(...)



**PREFEITURA MUNICIPAL DO PRATA – MG**  
**Praça XV de Novembro, 35 - Centro | Prata-MG | CEP: 38140-000**  
Tels: 34.3431-8714 | 3431-8709 - CNPJ: 18.260.505/0001-50  
E-mail: [prefeito@prata.mg.gov.br](mailto:prefeito@prata.mg.gov.br) | [www.prata.mg.gov.br](http://www.prata.mg.gov.br)



§ 4º A área verde a qual se reporta o inciso III deste artigo não poderá integrar a área a que se refere o inciso II do art. 4º, devendo constar no croqui, do memorial descritivo e matrícula do imóvel para efeito de averbação/registro junto ao Serviço Registral de Imóveis, devendo a mesma ser doada ao Município.”

**Art. 3º** - Fica alterada a redação do artigo 11 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Os requerimentos para aprovação dos projetos de condomínio de lazer deverão vir assinados pelo proprietário do chaceamento e acompanhados dos seguintes documentos, sem prejuízos exigências previstas em leis estaduais e federais:”

**Art. 4º** - Fica alterada o título do Capítulo IV da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“CAPITULO IV  
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS E DA  
APROVAÇÃO DO PROJETO”

**Art. 5º** - Fica alterado Artigo 12 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. O interessado requererá do Município a expedição das Diretrizes urbanísticas e ambientais as quais serão expedidas atendendo os requisitos legais.

§01º O prazo de validade das diretrizes será de dois anos, podendo haver uma única prorrogação pro igual prazo mediante requerimento



fundamentado do interessado, perdendo a validade para todos os efeitos uma vez escoado o prazo independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial”

§02º O interessado com base nas diretrizes fará o protocolo do projeto, e atendendo os requisitos legais a Municipalidade terá o prazo de 90 dias para aprovação final.”

**Art. 6º** - Fica revogado o Artigo 13 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022.

**Art. 7º** - Fica alterado Paragrafo Único do Inciso I e o Inciso IV do Artigo 17 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17º

(...)

I -

Paragrafo único: “O empreendedor é corresponsável pela execução sistemas de água, esgoto e resíduos sólidos até o compromisso de compra e venda sem prejuízo da legislação aplicável ao condomínio”

IV – o adquirente/proprietário deverá apresentar relatório fotográfico e documentos aptos a comprovar a instalação dos sistemas de saneamento como pré-requisito para a obtenção de habite-se”

**Art. 8º** - Fica alterada o paragrafo §04º do Artigo 5º da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“§ 4º A área verde a qual se reporta o inciso II deste artigo não poderá integrar a área a que se refere o inciso II do art. 4º, devendo constar no croqui, do memorial descritivo e matrícula do imóvel para efeito de



**PREFEITURA MUNICIPAL DO PRATA – MG**  
Praça XV de Novembro, 35 - Centro | Prata-MG | CEP: 38140-000  
Tels: 34.3431-8714 | 3431-8709 - CNPJ: 18.260.505/0001-50  
E-mail: [prefeito@prata.mg.gov.br](mailto:prefeito@prata.mg.gov.br) | [www.prata.mg.gov.br](http://www.prata.mg.gov.br)



averbação/registro junto ao Serviço Registral de Imóveis, devendo a mesma ser doada ao Município.”

**Art. 9º** Fica alterada a Seção II do Capítulo V – Das Alienações e Convenção de Condomínio da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Seção II  
Das Restrições Urbanísticas”

**Art. 10º** Fica alterado Artigo 18 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos condomínios de lazer, elaborarão convenção de condomínio na forma da legislação federal aplicável: “

**Art. 11º** Fica incluída a Seção III após o Artigo 18 da Lei Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Seção III  
Das Restrições Urbanísticas”

**Art. 12º** Fica incluída o Artigo 18-A Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art.18-A: Considera-se restrições urbanísticas as quais constatação no Decreto de aprovação e averbação do Cartório de Registro de Imóveis por ocasião do registro de parcelamento de solo.”



**Art. 13º** Fica alterado a alínea b do inciso II do Artigo 18 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“b) recuos laterais: 1,5m [um metro e cinquenta centímetros] de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.”

**Art. 14º** Fica alterado o inciso XII do Artigo 18 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“XII - os resíduos sólidos orgânicos e recicláveis produzido pelas residências e chácaras integrantes do condomínio deverão ser armazenados em local apropriado, respeitando as exigências sanitárias e ambientais.”

**Art. 15º** Fica alterado o Artigo 20 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações de síndico, enquanto não institua a assembleia e eleição de Síndico.”

**Art. 16º** Fica revogado o paragrafo primeiro do artigo 20 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022 na sua integralidade.

**Art. 17º** Fica revogado o artigo 21 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022 na sua integralidade.

**Art. 18º** Fica alterado as redações dos Artigos 22 e 23 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:



**PREFEITURA MUNICIPAL DO PRATA – MG**  
Praça XV de Novembro, 35 - Centro | Prata-MG | CEP: 38140-000  
Tels: 34.3431-8714 | 3431-8709 - CNPJ: 18.260.505/0001-50  
E-mail: [prefeito@prata.mg.gov.br](mailto:prefeito@prata.mg.gov.br) | [www.prata.mg.gov.br](http://www.prata.mg.gov.br)



“Art. 22. Os projetos, decorrentes desta lei, cuja aprovação embora iniciada não for concluída no prazo de 24 meses, sem justo motivo, serão arquivados com notificação do interessado, sem eventual aproveitamento das taxas e custas, e não poderão ser reapresentados antes do transcurso de 12 meses.

Art. 23 Os projetos cuja execução embora iniciada não for concluída estarão sujeitas as sanções da Lei de Parcelamento do Solo do Município – Lei Complementar n. 07, de 11 de junho de 2018.”

**Art. 19º-** Ficam revogados os Artigo 24 e seus parágrafos da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022 na sua integralidade.

**Art. 20º-** Ficam revogados os Artigos 26 e 27 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022 na sua integralidade.

**Art. 21º-** Fica alterado o Artigo 29 da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29. Todos os empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural deste Município terão prazo de 12 [doze] meses, contados do início de vigência desta Lei, para requerer sua regularização junto ao Poder Executivo, através do procedimento de Regularização de Parcelamento de Solo apresentando, para tanto, toda documentação que for necessária observando obrigatoriamente os requisitos desta Lei, devendo a regularização ser concluída no prazo improrrogável de 2 (dois) anos da presente alteração.”

**Art. 22º** Ficam acrescidos os artigos 29-A, 29-B e 29-C da Lei Complementar Municipal nº 14 de 22 de dezembro de 2022, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:



“Art. 29-A A transformação das ocupações consolidados e não regularizados antes de 22 de dezembro de 2022, poderá ser aprovada por meio de procedimento de Regularização de Parcelamento de Solo nos termos desta Lei Complementar.

§01º Considera-se ocupação consolidada aqueles cuja instalação, venda dos lotes, e construção das moradias ocorreu antes de 2022 de modo que não é possível o seu enquadramento na Lei Complementar nº 14, DE 22 de dezembro de 2022 na integralidade.

§02º O processo de regularização consiste na adequação da ocupação antes de 22/12/2022 ao qual dependerá da aprovação dos projetos da infraestrutura complementar necessária ao adensamento populacional e do projeto urbanístico, que deverá se sujeitar às normas de elaboração e tramitação especificadas nesta Lei Complementar.

§03º Junto com os projetos de regularização da ocupação consolidada deverá apresentar o Estudo de Impacto Ambiental e Socioeconômico, levantamento topográfico planialtimétrico georeferenciado, como documentos básicos obrigatórios para aprovação em formado físico, DWG e PDF.

§04º Para fins de regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural será devida multa ser recolhida ao Fundo Municipal De Habitação De Interesse Social – FMHIS no valor de 102 (cento e dois) UFM's por lote parcelado indevidamente.

§05º No que couber as ocupações consolidadas deverão seguir na íntegra as disposições da Lei Complementar nº 14, DE 22 de dezembro de 2022, e em caso de conflito as previsões específicas neste capítulo.

§06º Excepcionalmente nas ocupações consolidados com moradores anteriormente a Lei Complementar nº 14, DE 22 de dezembro de 2022 admitir-se-á imóveis com metragem mínima de 1000 m².



§07º Por força da presente lei, as áreas das ocupações consolidadas integrarão a zona de expansão urbana para fins de urbanização específica.

§08º As ocupações consolidadas deverão ser regularizadas obrigatoriamente com condomínio de lazer e deverão seguir as especificações de infraestrutura básica:

- I - o escoamento de águas pluviais;
- II - redes de esgoto sanitário;
- III - rede de abastecimento de água potável;
- IV - rede de energia elétrica;

V - a via principal de acesso ao condomínio de lazer deverá ser cascalhada e devidamente compactada, com material apropriado e descrito em projeto apresentado na solicitação de sua aprovação;

VI - iluminação pública.

§09º As galerias de águas pluviais poderão ser substituídas por sarjetas, conforme determinado no decreto do Executivo, que aprovar o projeto.

§10º A rede de esgoto poderá ser substituída por fossa séptica, que obedeça aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas [ABNT].

§11º As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

Art. 29-B As ocupações consolidadas deverão atender os seguintes requisitos:

- I – Manter preservado a faixa de APP - Área de Preservação Permanente de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes de acordo com Art. 4º (Parágrafos e Incisos) da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e das faixas de domínio público das rodovias e dutos.



II - vias do condomínio articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local com suas respectivas sinalizações vertical;

III - vias com leito de largura mínima de 10m [dez metros], incluída a área de passeios de 1,50m [um metro e cinquenta centímetros] para cada lado e vias com declividade máxima de 18%;

IV - via de acesso ao condomínio cascalhada e devidamente compactada, com material apropriado e descrito no projeto;

V - logradouros, quadras e lotes, demarcados com instalação de marcos;

VI - contenção de encostas, se necessário, à vista de parecer técnico da Secretaria Municipal de Obras, Trânsito e Habitação.

IX - obras de escoamento de águas pluviais adequadas às características topográficas do empreendimento;

X - rede distribuidora de água potável, com acessórios [estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano devidamente outorgado pelo órgão ambiental competente, e outros necessários], tudo aprovado, primeiro, pelo órgão competente, e, após, pelo Poder Executivo Municipal de Prata/MG;

XII - rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela CEMIG - Companhia Energética de Minas Gerais;

XIII - cerca que vede, em todo seu perímetro o condomínio;

Art. 29-C Da área total do condomínio, serão destinados no mínimo:

I - 10% [dez por cento] para vias de circulação; ).

II - 15% [quinze por cento] de área verde. ).

§ 1º Para as áreas que não tem acesso individual ou em forma de condomínio a lagos e rios naturais ou artificiais fica determinada a instituição de uma área mínima de 6% (seis por cento) para espaços de recreação e lazer em forma de condomínio; que contenham



**PREFEITURA MUNICIPAL DO PRATA – MG**  
Praça XV de Novembro, 35 - Centro | Prata-MG | CEP: 38140-000  
Tels: 34.3431-8714 | 3431-8709 - CNPJ: 18.260.505/0001-50  
E-mail: [prefeito@prata.mg.gov.br](mailto:prefeito@prata.mg.gov.br) | [www.prata.mg.gov.br](http://www.prata.mg.gov.br)



exemplificativamente quadras de esportes, sala de jogos, academia infantil, piscinas, praças.

§ 2º Caso a área destinada a vias de circulação não atinja o índice/metragem estabelecidos, a diferença não utilizada obrigatoriamente será adicionada ao sistema de lazer e/ou área verde.

§ 03º Nos casos em que não for possível a reserva dos 10% de área de circulação, 15% de área verde, e 6% a título de área de recreação dentro da ocupação consolidada, áreas equivalentes em valor deverão ser objeto de pagamento em dinheiro, devendo o valor auferido ser destinado integralmente ao Fundo Municipal De Habitação De Interesse Social - FMHIS.

§04º A fixação do valor das perdas e danos, previsto no §03º deste artigo, será feita pelo município, pela comissão de avaliação de Imóveis do Município, atendidos as normas técnicas aplicáveis.

§05º Identificados danos ambientais irreversíveis e não mitigáveis, igualmente ensejando perdas e danos os valores pecuniários daqueles serão arbitrados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de forma fundamentada cujos valores serão destinado ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.”

**Art. 23º** - Ficam revogados o inciso IV, do Artigo 36 e Artigos 58 e 59 da Lei do Parcelamento de Solo – Lei Complementar n. 07 de 11 de junho de 2018.

**Art. 24º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prata/MG, 10 de julho de 2024.

  
**MARCEL VIEIRA RODRIGUES DA CUNHA**  
PREFEITO MUNICIPAL



**PREFEITURA MUNICIPAL DO PRATA – MG**  
Praça XV de Novembro, 35 - Centro | Prata-MG | CEP: 38140-000  
Tels: 34.3431-8714 | 3431-8709 - CNPJ: 18.260.505/0001-50  
E-mail: [prefeito@prata.mg.gov.br](mailto:prefeito@prata.mg.gov.br) | [www.prata.mg.gov.br](http://www.prata.mg.gov.br)



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI N.º 016/2024

Prata/MG, 10 de julho de 2024.

Senhor Presidente,

Senhores(as) Vereadores(as):

Estamos encaminhando a esta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei nº \_\_\_\_ de 10 de julho de 2024, que: “ALTERA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 14 DE 22 DE FEVEREIRO DE 2022, QUE DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LAZER E OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

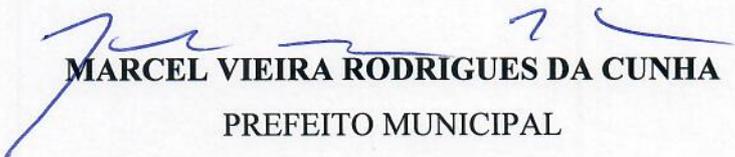
O incluso Projeto de Lei que ora está sendo enviado para a apreciação dessa colenda Casa de Leis, tem por objetivo adequar a Lei dos Condomínios de Lazer ante a necessidade adequação de acordo com preconizado nas legislações vigentes.

A nova lei esta prevendo expressamente as hipóteses de regularização das ocupações consolidados e não regularizados antes de 22 de dezembro de 2022.

Por derradeiro, declaro que as alterações promovidas na presente proposta legislativa, não trarão acréscimo de despesas para o Município.

Forte nestas razões, e em face da inegável relevância e do evidente interesse público que a matéria encerra, solicitamos o indispensável apoio da Edilidade para sua apreciação e aprovação, como dito, **com a maior brevidade possível.**

Cordialmente,

  
MARCEL VIEIRA RODRIGUES DA CUNHA

PREFEITO MUNICIPAL