LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N° 138/2026

Município de Abaeté - Parcelamento De Solo - Regulamenta Instituição de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) - Normas de Implantação e Funcionamento de Empreendimentos Turísticos - Condomínio Fechado - Providências.

Faço saber que o Povo de Abaeté, por seus representantes legais na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Art. 1º - O Município de Abaeté, Estado de Minas Gerais institui, disciplina e regulamenta a permissão de instalação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC), destinada à

implantação planejada de empreendimentos turísticos, de lazer, recreativos, de hospedagem e de residência turística, mediante condomínio de lotes ou outras modalidades juridicamente admitidas de parcelamento e ocupação do solo urbano.

Art. 2º - A Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) constitui-se em instrumento de ordenamento territorial e de política de urbanização destinada ao incentivo de implantação de empreendimentos turísticos e a compatibilizar:

I – O desenvolvimento econômico e turístico do Município.

II – A expansão do zoneamento urbano e semiurbano de forma planejada.

III – A função social da propriedade.

IV – A proteção ambiental.

V – A infraestrutura urbana e semiurbana.

VI – A proteção dos adquirentes.

VII – A valorização do patrimônio natural e paisagístico.

VIII – A geração de emprego e renda.

IX – O desenvolvimento sustentável da atividade turística.

Art. 3º - Esta Lei Complementar deve ser interpretada e aplicada em consonância com:

I – A Constituição Federal.

II – A Constituição do Estado de Minas Gerais.

III - A Lei Federal nº 4.504/1964 – Estatuto da Terra, quando aplicável.

IV – A Lei Federal nº 6.766/1979 – Lei Geral Parcelamento do Solo.

V – A Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

VI – A Lei Federal nº 10.406/2002 - Código Civil.

VII – A Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal.

VIII - A Lei Federal nº 13.465/2017.

IX – A legislação federal de proteção ao patrimônio histórico, cultural, turístico e ambiental.

X – A legislação estadual.

XI – O Plano Diretor Municipal.

XII – A legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo.

XIII – As demais normas municipais pertinentes.

CAPÍTULO II
DOS FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E URBANÍSTICOS

Art. 4º - A política municipal instituída por esta Lei se fundamenta especialmente nos art's. 180 e 182 da Constituição Federal.

§ 1º - O Município promoverá e incentivará o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico.

§ 2º - O Município exercerá sua competência de ordenamento territorial visando ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e à garantia do bem-estar de seus habitantes.

Art. 5º - A implantação da ZEUTC deve observar o planejamento municipal de uso e ocupação do solo e não pode produzir ocupação urbana desordenada, sobrecarga incompatível da infraestrutura ou degradação ambiental.

TÍTULO II
DA ZONA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO TURÍSTICA E CONDOMINIAL

CAPÍTULO I
DA CARACTERIZAÇÃO

Art. 6º - A Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) é área territorial especialmente destinada à implantação de empreendimentos voltados ao turismo, lazer, recreação, hospedagem, segunda residência e atividades econômicas complementares necessariamente vinculadas a empreendimentos turísticos.

Art. 7º - A Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) pode ser instituída mediante autorização legislativa específica:

I – Em área já integrante do perímetro urbano.

II – Em área integrante da zona de expansão urbana em área contígua à área urbana do Município.

III – Em área destinada à urbanização com descaracterização de imóvel rural.

IV – Em área que venha a ser incorporada ao perímetro urbano ou à zona de expansão urbana mediante legislação própria.

Art. 8º - A aprovação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) destinada à instalação de empreendimento turístico não produz automaticamente alteração do perímetro urbano.

Art. 9º - Quando a área pretendida estiver situada fora do perímetro urbano ou de zona de expansão urbana, a implantação do empreendimento depende, previamente, de aprovação legislativa para criação da Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC).

Art. 10 - A lei específica que instituir Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) deve delimitar, observado o regramento geral e o disposto nesta Lei Complementar:

I – O perímetro da área de implantação da ZEUTC.

II – Os usos permitidos.

III – Os parâmetros urbanísticos.

IV – A densidade máxima de ocupação do solo.

V – As condições de implantação.

VI – As áreas de preservação.

VII – As exigências de infraestrutura.

VIII – As medidas de mitigação e compensação.

IX – As obras externas para formação e ou adequação de acesso viário decorrentes da implantação do empreendimento.

CAPÍTULO II
DA DISTINÇÃO ENTRE ÁREA URBANA E ÁREA RURAL

Art. 11 – Esta Lei Complementar não autoriza a descaracterização e o parcelamento de imóvel rural em unidades inferiores às dimensões legalmente admitidas pela legislação federal.

Art. 12 - A utilização da forma condominial não pode ser empregada em imóvel rural sem a prévia descaracterização da área e sua conversão em Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC).

Art. 13 - Quando incidente a legislação agrária deve ser observada a legislação fundiária aplicável, inclusive a previsão em relação à indivisibilidade de terreno rural.

TÍTULO III
DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS CONDOMINIAIS

CAPÍTULO I
DA MODALIDADE

Art. 14 - Os empreendimentos submetidos a esta Lei Complementar serão constituídos sob a forma de condomínio fechado destinado à instalação de empreendimento turístico condominial.

Art. 15 – É vedado ao Município reconhecer e aprovar como empreendimento turístico condominial que, materialmente, constitua loteamento ou parcelamento irregular.

CAPÍTULO II
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 16 - O condomínio de lotes constituído em Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) autorizado nesta Lei Complementar é constituído na forma do art. 1.358-A do Código Civil e da legislação federal aplicável.

Art. 17 - Cada lote de terreno constituirá unidade autônoma vinculada à correspondente fração ideal das áreas e coisas comuns.

Art. 18 - São áreas comuns nos empreendimentos turísticos instalados em Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC), entre outras:

I – Sistema viário interno.

II – Áreas de lazer.

III – Áreas verdes privadas.

IV – Equipamentos turísticos.

V – Áreas administrativas.

VI – Áreas destinadas aos sistemas de saneamento.

VII – Demais áreas previstas no projeto aprovado.

Art. 19 - A fração ideal será aquela estabelecida no instrumento de instituição do condomínio e registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 20 - É vedada a alienação isolada da fração ideal correspondente às áreas comuns.

TÍTULO IV
DOS USOS PERMITIDOS

Art. 21 - São espécies de empreendimentos turísticos permitidos em Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC):

I – Residência de uso turístico.

II – Hospedagem.

III – Hotel.

IV – Pousada.

V – Resort.

VI – Clube náutico.

VII – Parque recreativo.

VIII – Equipamentos esportivos.

IX – Restaurantes.

X – Bares e estabelecimentos gastronômicos.

XI – Centros de eventos turísticos.

XII – Estruturas náuticas.

XIII – Atividades de lazer.

XIV – Comércio e apoio ao turismo.

XV – Serviços de apoio turístico.

XVI – Equipamentos turísticos e culturais.

XVII – Empreendimentos de turismo rural, quando juridicamente compatíveis.

Art. 22 – Os empreendimentos previstos nesta Lei Complementar são classificados como:

I – Principal.

II – Complementar.

III – Condicionado.

IV – Proibido.

TÍTULO V
DOS REQUISITOS PARA IMPLANTAÇÃO

Art. 23 – A implantação de empreendimento turístico condominial não pode ser iniciada sem prévia aprovação municipal e, quando exigível, sem prévio licenciamento ambiental.

Art. 24 - Constituem requisitos mínimos:

I – Regularidade dominial.

II – Compatibilidade territorial.

III – Projeto urbanístico.

IV – Infraestrutura.

V – Sistema de abastecimento de água.

VI – Sistema de esgotamento sanitário.

VII – Sistema de drenagem.

VIII – Sistema de distribuição de energia elétrica.

IX – Sistema viário.

X – Licenciamento ambiental.

XI – Estudo de impacto de vizinhança.

XII – Garantia de realização de obras, infraestrutura e sistemas de água, energia e esgotamento sanitário.

XIII – Registro imobiliário.

TÍTULO VI
DOS LOTES E DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I
DA ÁREA MÍNIMA

Art. 25 – VETADO.

Parágrafo Único. VETADO.

Art. 26 – As unidades constituídas em forma de unidades autônomas devem possuir área mínima de 1.000 (Um mil metros quadrados).

Art. 27 – VETADO.

Art. 28 – Nenhuma unidade de empreendimento turístico pode ser criada em área:

I – De preservação permanente.

II – Não edificável.

III – Sujeita a risco incompatível com a ocupação.

IV – Com restrição ambiental que impeça a utilização pretendida.

V – Cuja ocupação seja vedada pela legislação vigente.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS DE CRIAÇÃO DA ZEUTC

Art. 29 - Os empreendimentos instalados na forma de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) devem observar os parâmetros constantes do Anexo I desta Lei para sua regular aprovação.

Art. 30 - A regulamentação pode estabelecer parâmetros complementares, desde que não reduza os padrões mínimos fixados nesta Lei.

TÍTULO VII
DO PROJETO URBANÍSTICO

Art. 31 - O projeto de instalação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) deve conter:

I – Planta de localização.

II – Levantamento planialtimétrico.

III – Estrutura de sistema viário.

IV – **VETADO.**

V – Áreas comuns.

VI – Áreas verdes.

VII – Equipamentos.

VIII – Áreas não edificáveis.

IX – Área de preservação permanente.

X – Sistemas de infraestrutura.

XI – Áreas de lazer.

XII – Áreas de acesso.

XIII – Demais elementos exigidos pelo Município.

Art. 32 - O projeto urbanístico deve demonstrar a compatibilidade do empreendimento turístico com a capacidade de suporte da infraestrutura existente e projetada.

Parágrafo Único. A demonstração técnica de que trata o caput deste artigo far-se-á por memorial descritivo e laudo técnico que ateste a compatibilidade exigida.

TÍTULO VIII
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 33 – É exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como requisito de implantação nos empreendimentos de que trata esta Lei Complementar.

Art. 34 - O estudo de impacto de vizinhança deve contemplar, no mínimo:

I – Adensamento populacional.

II – Equipamentos urbanos.

III – Uso e ocupação do solo.

IV – Valorização imobiliária.

V – Geração de tráfego.

VI – Mobilidade

VII – Paisagem.

VIII – Patrimônio natural.

IX – Patrimônio cultural.

X – Demanda por serviços públicos.

XI – Impacto socioeconômico.

XII – Impactos ambientais urbanos.

XIII – Medidas mitigadoras.

Art. 35 – O estudo de impacto de vizinhança não substitui o licenciamento ambiental ou estudo ambiental exigível.

TÍTULO IX
DA INFRAESTRUTURA DE URBANIZAÇÃO

Art. 36 - A infraestrutura interna do empreendimento deve ser integralmente executada e custeada pelo empreendedor.

Art. 37 - Constituem infraestrutura mínima do empreendimento:

I – Sistema de vias internas.

II – Sistema de drenagem.

III – Inclusão de meio-fio.

IV – Inclusão de sarjetas.

V – Sistema de distribuição de água potável.

VI – Reservatórios.

VII – Sistema de esgotamento sanitário.

VIII – Sistema de distribuição de energia elétrica.

IX – Sistema de iluminação.

X – Sinalização viária.

XI – Arborização.

XII – Sistema de tratamento de resíduos sólidos.

XIII – Sistema de prevenção e combate a incêndios.

XIV – Equipamentos de segurança;

XV – Demais sistemas aprovados.

TÍTULO X
DO SISTEMA DE SANEAMENTO

Art. 38 - O empreendimento deve possuir solução tecnicamente aprovada para abastecimento de água admitido em lei e aprovado pelo Município.

Art. 39 - O sistema de esgotamento sanitário deve atender às exigências do órgão ambiental e do prestador competente.

Art. 40 - É proibido o lançamento de esgoto sem tratamento adequado.

Art. 41 - Sistemas individuais somente poderão ser utilizados quando tecnicamente admitidos pelos órgãos competentes.

TÍTULO XI
DO SISTEMA DE DRENAGEM

Art. 42 - O empreendedor deve implantar sistema de drenagem compatível com:

I – A topografia do terreno.

II – O regime pluviométrico.

III – A capacidade de absorção do solo.

IV – A capacidade dos cursos d'água.

V – A prevenção de erosões.

VI – A prevenção de alagamentos.

TÍTULO XII
DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA

Art. 43 - O sistema viário interno deverá observar o Anexo I.

Art. 44 - As vias devem possuir:

I – Pavimentação ou solução tecnicamente adequada para a área previamente aprovada no projeto de implantação.

II – Sistema de drenagem.

III – Sinalização.

IV – Acessibilidade.

V – Iluminação.

VI – Condições de circulação de veículos de emergência.

Art. 45 - O projeto deverá preservar a integração do empreendimento com o sistema viário existente, quando for o caso.

TÍTULO XIII
DAS ÁREAS VERDES E DO LAZER

Art. 46 – VETADO.

Art. 47 - As áreas verdes devem privilegiar espécies nativas e soluções que favoreçam a permeabilidade do solo.

Art. 48 - As áreas comuns devem ser implantadas antes da conclusão definitiva do empreendimento, observando-se o cronograma aprovado pelo Município.

TÍTULO XIV
DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 49 - A implantação da ZEUTC deve estar integralmente em consonância com o regramento previsto no Código Florestal e legislação ambiental estadual e municipal.

Art. 50 - Constituem diretrizes ambientais mínimas:

I – Preservação de APP's.

II – Proteção dos recursos hídricos.

III – Prevenção de erosão e controle de assoreamento.

IV – Recuperação de áreas degradadas.

V – Tratamento de efluentes.

VI – Gerenciamento de resíduos.

VII – Prevenção de incêndios.

VIII – Arborização.

IX – Proteção da fauna.

X – Controle de impactos sobre a paisagem.

Art. 51 - O empreendimento deverá preservar integralmente as áreas ambientalmente protegidas, salvo intervenções legalmente autorizadas.

TÍTULO XV
DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 52 - O empreendimento estará sujeito ao licenciamento ambiental sempre que exigido pela legislação aplicável ao empreendimento turístico condominial.

Art. 53 - A aprovação urbanística municipal não substitui licença ambiental.

Art. 54 - O descumprimento de condicionante ambiental sujeitará o responsável às medidas administrativas cabíveis, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e penal.

TÍTULO XVI
DA APROVAÇÃO MUNICIPAL

Art. 55 - O processo administrativo será instruído com a documentação prevista no Anexo III.

Art. 56 - O Município pode exigir, quanto for tecnicamente necessário, a complementação documental e a realização de estudos técnicos para análise da viabilidade técnica.

Art. 57 - A aprovação do projeto de instalação de empreendimento turístico deve indicar, dentre outras obrigações legais:

I – Área do empreendimento.

II – Número de unidades.

III – Áreas comuns.

IV – Parâmetros urbanísticos.

V – Infraestrutura.

VI – Condicionantes.

VII – Cronograma.

VIII – Garantias.

TÍTULO XVII
DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 58 - Antes da autorização para início das obras, o empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso.

Art. 59 - O Termo de Compromisso deve conter, no mínimo:

I – Obrigação de executar as obras.

II – Cronograma de execução.

III – Garantia.

IV – Condicionantes.

V – Obrigações ambientais.

VI – Obrigação de permitir fiscalização.

VII – Obrigação de reparar danos.

VIII – Responsabilidade pela infraestrutura.

IX – Obrigação de registro.

X – Demais compromissos.

TÍTULO XVIII
DAS GARANTIAS

Art. 60 - O empreendedor deverá prestar garantia correspondente a, no mínimo, 100% (cento por cento) do valor das obras de infraestrutura.

Art. 61 - A garantia pode ser aprovada nas seguintes modalidades, inclusive de forma conjugada:

I – Seguro-garantia com vigência de apólice com período superior em pelo menos um ano além do prazo de cumprimento.

II – **VETADO.**

III – Caução em dinheiro em depósito exclusivamente em nome do Município.

IV – Hipoteca.

V – Caução de unidades autônomas do empreendimento.

VI – Outra modalidade juridicamente admitida em lei e que assegure o cumprimento das condicionantes.

Art. 62 - A garantia deve ser apresentada antes de emitida a licença para início das obras.

Parágrafo Único. Sob requerimento do interessado e, mediante prévio parecer emitido tanto pela área de engenharia quanto pela Procuradoria Jurídica do Município, pode haver a liberação proporcional da garantia em relação ao cumprimento do cronograma de execução de obras de infraestrutura.

Art. 63 - A garantia será integralmente liberada após o recebimento definitivo das obras pelo Município.

Art. 64 - A garantia poderá ser executada em caso de:

I – Abandono do empreendimento.

II – Paralisação injustificada por prazo superior a 90 (Noventa) dias.

III – Descumprimento do cronograma de obras de infraestrutura.

IV – Descumprimento do projeto aprovado para o empreendimento.

V – Descumprimento do Termo de Compromisso.

VI – Descumprimento das obrigações legais.

VII – Outras situações apuradas em procedimento administrativo que importem em risco de cumprimento do projeto aprovado pelo Município.

§ 1º - A execução da garantia, em qualquer hipótese, inclusive quando aplicada como penalidade nos termos do art. 93, VII, será precedida de processo administrativo instaurado mediante notificação do empreendedor, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com prazo não inferior à 15 (Quinze) dias para apresentação defesa e cabimento de recurso.

§ 2º - VETADO.

§ 3º - VETADO.

TÍTULO XIX
DO CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

Art. 65 – É condição prévia de análise de requerimento de instalação a apresentação do cronograma físico-financeiro de implantação do empreendimento imobiliário.

Art. 66 - O prazo máximo para conclusão das obras é de 48 (Quarenta e oito) meses, segundo determinação técnica em relação ao tamanho do empreendimento, cujo prazo far-se-á contar a partir da expedição do alvará de licença de instalação do empreendimento imobiliário.

§ 1º - O prazo de implantação dos condomínios far-se-á segundo o tamanho do empreendimento:

I – Condomínio com até 50 unidades com prazo de conclusão de 18 (Dezoito) meses.

II – Condomínio com mais de 50 (Cinquenta) unidades e até 150 (Cento e cinquenta) unidades com prazo de conclusão de até 36 (Trinta e seis) meses.

III – Condomínio acima de 151 (Cento e cinquenta e um) unidades com prazo de conclusão de até 48 (Quarenta e oito meses).

§ 2º - Havendo motivo técnico justificado, previamente aprovado pelo Município e, desde que tenha sido cumprido pelo menos 60 % (Sessenta por cento) do cronograma, o prazo de conclusão de obra pode ser prorrogado por até 12 (Doze) meses.

Art. 67 - O descumprimento injustificado do cronograma pode ensejar:

I – Multa.

II – Suspensão das vendas.

III – Execução das garantias.

IV – Cassação da licença de instalação ou de aprovação do empreendimento.

Art. 68 - A execução das obras de instalação do empreendimento imobiliário em ZEUTC deve ser fiscalizada continuamente pelos órgãos municipais competentes.

TÍTULO XX
DO REGISTRO IMOBILIÁRIO E DA COMERCIALIZAÇÃO

CAPÍTULO I
DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO

Art. 69 - O registro do empreendimento instalado em área de urbanização, modalidade ZEUTC, na modalidade de condomínio fechado deve cumprir o disposto na legislação federal aplicável, especialmente o Código Civil e a legislação registral.

Art. 70 - O empreendedor deve apresentar ao Município certidão comprobatória do registro do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua efetivação, sob pena de cassação da aprovação do empreendimento imobiliário.

Art. 71 – O registro imobiliário determina a hipótese de incidência tributária para fins de cobrança de tributos municipais incidentes sobre a propriedade.

CAPÍTULO II
DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Art. 72 - É vedada a oferta, promessa de venda, comercialização ou cessão de unidades antes da regular constituição jurídica do empreendimento imobiliário.

Art. 73 - A comercialização das unidades autônomas somente pode ocorrer após:

I – Aprovação definitiva do empreendimento pelo Município.

II – Obtenção das licenças ambientais exigidas.

III – Registro do empreendimento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

IV – Instituição formal do condomínio.

V – Em áreas com infraestrutura de água, energia e, esgotamento sanitário.

Art. 74 – A publicidade relativa à comercialização do empreendimento imobiliário deve conter obrigatoriamente:

I – Número do processo administrativo municipal relativo ao empreendimento imobiliário.

II – Número do registro imobiliário.

III – Número da licença ambiental.

IV – Identificação do empreendedor.

Art. 75 - O adquirente de unidade junto ao empreendimento imobiliário rural tem o direito à informação integral sobre o empreendimento, cabendo ao empreendedor cumprir o direito informando e disponibilizando cópia por via digital ou impressa:

I – Da convenção condominial.

II – Do regulamento interno.

III – Da licença ambiental.

IV – Do memorial descritivo.

V – Do projeto aprovado.

Art. 76 - O empreendedor responde civil, administrativa e criminalmente pelas informações prestadas aos adquirentes e também pela negativa de prestação de informações previstas nesta Lei Complementar e no ordenamento jurídico aplicável.

TÍTULO XXI
DO CONDOMÍNIO E DE SUA ADMINISTRAÇÃO

CAPÍTULO I
DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 77 - O condomínio será instituído por ato do empreendedor mediante registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 78 - A convenção condominial deve disciplinar, minimamente, observada a legislação federal aplicável:

I – Direitos e deveres dos condôminos.

II – Disciplina de uso das áreas comuns.

III – Regras de construção e ocupação das unidades de terreno segundo o disposto nesta Lei Complementar e na legislação aplicável.

IV – Preservação ambiental.

V – Previsão de rateio de despesas entre os condôminos que assegure a prestação de serviços comuns e a manutenção periódica das vias e áreas do condomínio.

VI – Penalidades internas.

VII – Administração condominial.

CAPÍTULO II
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM ZEUTC

Art. 79 - O condomínio será administrado por:

I – Assembleia geral.

II – Síndico.

III – Conselho fiscal, quando instituído.

Art. 80 - O empreendedor responderá pela administração provisória até a eleição do primeiro síndico.

Art. 81 – Todas as despesas de manutenção da infraestrutura interna são de integral responsabilidade do condomínio, em especial:

I – As vias de circulação internas do condomínio.

II – O sistema de água e energia do condomínio.

III – O sistema de coleta e tratamento de esgoto nas dependências do condomínio.

IV – As áreas de lazer.

V – As áreas verdes privadas.

VI – A rede coletora de águas pluviais.

VII – O sistema de coleta de lixo na área interna do condomínio.

TÍTULO XXII
DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

CAPÍTULO I
DAS OBRIGAÇÕES PERMANENTES

Art. 82 - Constituem obrigações permanentes do condomínio:

I – Preservar as áreas de preservação permanente (APP's).

II – Preservar Reserva Legal.

III – Manter áreas verdes internas.

IV – Conservar sistemas de drenagem.

V – Impedir processos erosivos.

Art. 83 - O condomínio deverá manter plano permanente de gestão ambiental.

CAPÍTULO II
DA PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 84 – É de responsabilidade do condomínio a preservação ambiental dos recursos hídricos existentes na área do empreendimento.

Art. 85 - Qualquer implantação de sistema de captação hídrica no empreendimento imobiliário sujeita-se à obtenção de outorga na forma legal.

TÍTULO XXIII
DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS FLORESTAIS

Art. 86 – É de responsabilidade do condomínio a implantação de medidas permanentes de prevenção de incêndios.

Art. 87 - Constituem medidas mínimas do plano de prevenção de incêndio:

I – Aceiros.

II – Sinalização preventiva.

III – Plano de emergência.

IV – Treinamento periódico.

V – Reserva hídrica para combate a incêndios.

Art. 88 - O Município pode, mediante justificativa técnica que fundamente a necessidade e o prazo de implantação, determinar medidas complementares para prevenção e combate a incêndios, conforme as características ambientais do empreendimento e o disposto na legislação ambiental.

TÍTULO XXIV
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 89 – O processo de fiscalização de regularidade do empreendimento imobiliário, quanto às suas respectivas áreas de atuação, cabe:

I – À Secretaria Municipal de Infraestrutura.

II – À Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

III – À Secretaria Municipal de Planejamento.

IV – Aos demais órgãos competentes, quando for o caso.

Art. 90 - Os agentes fiscalizadores têm livre e irrestrito acesso às áreas comuns do empreendimento para exercício de suas atribuições.

Art. 91 – O instituidor e o condomínio, são solidariamente responsáveis perante o Poder Público Municipal pela prestação de todas as informações determinadas pelos órgãos fiscalizadores.

TÍTULO XXV
DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 92 - Constituem infrações:

I – Implantação, ainda que inicial, sem aprovação municipal.

II – Comercialização irregular.

III – Descumprimento das licenças ambientais e condicionantes.

IV – Descumprimento do cronograma aprovado.

V – Supressão irregular de vegetação.

VI – Obstrução da fiscalização.

VII – Descumprimento das obrigações previstas nesta Lei Complementar.

Art. 93 - As infrações sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

I – Advertência.

II – Multa.

III – Embargo.

IV – Interdição.

V – Suspensão de licença.

VI – Cassação da aprovação.

VII – Execução das garantias.

Art. 94 - A aplicação de multa deve considerar as seguintes diretrizes técnicas:

I – Gravidade da infração.

II – Extensão do dano.

III – Reincidência.

IV – Vantagem econômica obtida.

Art. 95 - Os valores das multas constam no Anexo VI desta Lei.

Parágrafo Único. O valor das multas de que trata este artigo é atualizado anualmente pelo índice de inflação, com aplicação do IPCA-E.

TÍTULO XXVI
DAS TAXAS DE IMPLANTAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

Art. 96 – O Município institui a taxa de análise e aprovação de parcelamento de solo para fins de implantação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) para ressarcimento dos custos administrativos do Município, segundo o porte do empreendimento:

I	Faixa 01 – Pequeno Porte	Taxa Implantação
	Até 50 Unidades	R$2.894,95

II	Faixa 02 – Médio Porte	Taxa de Implantação
	De 51 até 100 Unidades	R$5.789,90

III	Faixa 03 – Grande Porte	Taxa de Implantação
	De 101 a 150 Unidades	R$11.579,80

IV	Faixa 04 – Porte Especial	Taxa Implantação
	Acima de 150 Unidades	17.369,70

Parágrafo Único. O valor da taxa de implantação de que trata este artigo é atualizado anualmente pelo índice de inflação, com aplicação do IPCA-E.

Art. 97 – Institui-se a taxa de fiscalização do empreendimento, quando necessária para aferição de cumprimento de condicionantes, vistoria, liberação de caução no importe de R$578,99 (Quinhentos e setenta e oito reais e noventa e nove centavos) por cada ato de fiscalização.

Parágrafo Único. O valor da taxa de fiscalização de implantação de que trata este artigo é atualizado anualmente pelo índice de inflação, com aplicação do IPCA-E.

TÍTULO XXVII
DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA

Art. 98 – A implantação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) na forma de condomínio fechado, pela sua natureza jurídica constitutiva, não sujeita o empreendedor à reserva e transferência de espaços ou vias no interior do condomínio ao Município de Abaeté.

Art. 99 – VETADO.

§ 1º - VETADO.

§ 2º - VETADO.

§ 3º - VETADO.

§ 4º - VETADO.

§ 5º - A definição de obra, serviço ou equipamento público ou intervenção a ser executada caberá à área técnica do Município e observará o interesse público, a proporcionalidade, os impactos decorrentes do empreendimento e as necessidades da região afetada, devendo a escolha se devidamente fundamentada no processo administrativo de aprovação.

§ 6º - VETADO.

TÍTULO XXVIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 100 - O Poder Executivo promoverá a regulamentação desta Lei no prazo de 180 (Cento e oitenta) dias contados da promulgação.

Art. 101 - Os órgãos municipais devem promover a integração dos procedimentos urbanísticos, ambientais e de licenciamento aplicáveis aos empreendimentos sujeitos à aplicação desta Lei Complementar.

Art. 102 – Esta lei se aplica aos empreendimentos propostos e aprovados após o início de vigência, não se admitindo processo de regularização.

Art. 103 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Abaeté, 28 de Outubro de 2026.

Ivanir Deladier da Costa
Prefeito Municipal

ANEXO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS ZEUTC

01	Área mínima da gleba destinada parcelável para fins de empreendimento nesta modalidade: 20.000 m² (Vinte mil metros quadrados).
02	**VETADO.**
03	Taxa máxima de ocupação de unidade: 40% (Quarenta por cento)
04	Coeficiente máximo de aproveitamento: 0,60 (Zero vírgula sessenta)
05	Área mínima permeável por unidade: 50% (Cinquenta por cento)
06	Recuo frontal mínimo para edificação: 3,00 metros
07	Recuo lateral mínimo para edificação: 3,00 metros
08	Recuo de fundos mínimo para edificação: 3,00 metros
09	Altura máxima de edificações: 15 (Quinze) metros ou dois pavimentos
10	**VETADO**
11	Área mínima destinada a equipamentos comunitários do condomínio: 05% (Cinco por cento) da gleba total parcelada
12	Largura mínima das vias internas:
	Via Tipo Avenida: Mínimo de 09 (Nove) metros de largura.
	Via Tipo Local....: Mínimo de 07 (Sete) metros de largura.
13	Passeios: Com no mínimo de 1,50 (Um vírgula cinquenta) metros de largura de cada lado da via, sendo no máximo de 1,00 (Um metro) em área de passeio não permeável e pelo menos

	0,50 (Zero virgula cinquenta) centímetros de área permeável com plantio de jardins, gramíneas e árvores
14	Raios mínimos de curvatura: Conforme normas da ABNT e legislação viária municipal
15	Declividade máxima das vias: 15%, salvo justificativa técnica aprovada pelo Município
16	Distância mínima de área de preservação permanente: Conforme determinado pelo Código Florestal
17	Reserva de faixa mínima de 15 (Quinze) metros sem edificação das faixas laterais de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos.
18	Reserva mínima de 05 (Cinco) metros da margem de estradas vicinais, observada a distância mínima de 16 (Dezesseis) metros do eixo da pista
19	Preservar a sequência de continuidade de vias públicas adjacentes existentes ou projetadas, assegurando-se a harmonização com a topografia local.
20	Demarcação de logradouros, quadras e unidades de chácaras, com instalação de marcações e definições
21	Implantação de sistema de coleta de resíduos sólidos com depósito para guarda para posterior transporte ao ponto de coleta determinado pelo Município.

ANEXO II

INFRAESTRUTURA MÍNIMA OBRIGATÓRIA

I - Constituem-se em requisitos e infraestrutura mínima obrigatória sob responsabilidade do empreendedor para instalação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) em forma condominial:

01	Construção do sistema viário interno
02	Construção de rede de drenagem pluvial
03	Construção de meio-fio e sarjetas coletoras
04	Construção de sistema de abastecimento de água potável, incluindo-se reservatórios tecnicamente compatíveis com o número de unidades previstas para o empreendimento
05	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário com adequação ambiental
06	Sistema de energia elétrica com disponibilidade de conexão na frente de cada unidade
07	Sistema de iluminação pública de áreas internas comuns
08	Cercamento perimetral do empreendimento
09	Portaria de controle de acesso de pessoas e veículos
10	Sinalização viária no interior do condomínio
11	Arborização de áreas comuns
12	Coleta e armazenamento de resíduos sólidos
13	Equipamentos de proteção ambiental
14	Área destinada à administração condominial

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO

I - O processo administrativo de licenciamento para instalação de empreendimento na modalidade Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) será processado, preferencialmente, na forma on-line, contendo as seguintes indicações:

01	Requerimento do empreendedor
02	Certidão de matrícula do imóvel emitida a no máximo 90 (Noventa) dias da data do requerimento
03	Certidão negativa de ônus reais
04	Certidão negativa de ações reais e reipersecutórias incidentes sobre o imóvel objeto de parcelamento de solo
05	Georreferenciamento da gleba sob parcelamento
06	Levantamento planialtimétrico cadastral
07	Memorial descritivo
08	Projetos: A) Urbanístico. B) Sistema viário. C) De drenagem pluvial. D) De abastecimento de água. E) De coleta e tratamento de esgoto sanitário. F) Sistema de eletrificação com iluminação pública e G) Ambiental.
09	Estudos técnicos definidos nesta Lei Complementar
10	Licença ambiental
11	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)
12	Cronograma físico-financeiro
13	Minuta de convenção condominial
14	Minuta de regulamento interno condominial

ANEXO IV

TERMO DE COMPROMISSO DO EMPREENDEDOR

I - É requisito prévio para emissão de licenciamento de autorização de implantação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) que o empreendedor firme Termo de Compromisso junto ao Poder Público Municipal se comprometendo a cumprir:

01	Executar integralmente as obras aprovadas
02	Cumprir fielmente o cronograma aprovado pelo Município
03	Preservar áreas de APP e Reserva Legal
04	Não comercializar qualquer unidade sem o devido registro imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis
05	Cumprir todas as condicionantes ambientais determinadas
06	Responder por danos ambientais a que der causa
07	Manter as garantias prestadas
08	Contribuir e facilitar o exercício da fiscalização municipal
09	Reparar eventuais danos ao patrimônio público
10	Concluir as obras e requisitos de instalação antes da transferência da administração aos condôminos

ANEXO V

MODELO DE GARANTIA E CAUÇÃO

I - A instalação de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) admite a oferta de garantia para instalação e conclusão da infraestrutura do condomínio nas seguintes modalidades:

01	Seguro garantia
02	**VETADO**
03	Hipoteca
04	Caução em dinheiro
05	Caução em unidades autônomas do condomínio

II - As garantias devem corresponder a, no mínimo, 100% (Cem por cento) do valor estimado em implantação de infraestrutura do empreendimento e liberação de garantias pode ocorrer mediante prévio laudo técnico que comprove o atendimento proporcional dos investimentos previstos:

A	Parcialmente, conforme medições realizadas
B	Integralmente após recebimento definitivo das obras

III - A execução das garantias pode ocorrer:

01	Por paralisação ou abandono da obra por mais de noventa dias
02	Por descumprimento do cronograma físico-financeiro
03	

ANEXO VI

TABELA DE INFRAÇÕES E DE MULTAS

I – As infrações são gradadas na seguinte ordem de gravidade:

A	Infração Leve:
	Advertência ou multa de R$2.894,95 a R$8.684,95
B	Infração Média:
	Multa de R$8.684,95 a R$26.054,55
C	Infração Grave:
	Multa de R$26.054,56 a R$78.163,98
C	Infração Gravíssima:
	Multa de R$78.163,99 a R$234.491,94

II - Constituem infrações gravíssimas:

A	Parcelamento clandestino de solo
B	Comercialização irregular de unidade
C	Supressão ilegal de vegetação protegida
D	Descumprimento de embargo
E	Fraude documental
F	Dano ambiental relevante

III – As multas podem ser aplicadas com:

A	Embargo
B	Interdição
C	Suspensão de licença
D	Cassação da aprovação

ANEXO VII

TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRAS

I - O recebimento definitivo de conclusão de implantação do empreendimento não comporta decisão discricionária do agente público e depende:

01	Realização de vistoria técnica presencial realizada pelo Município
02	Laudo técnico de conformidade, com registro fotográfico datado, concluindo pelo integral cumprimento de todas as exigências técnicas de conclusão do empreendimento
03	Comprovação técnica da execução integral da infraestrutura
04	Entrega dos projetos "as built", quando necessário
05	Certidões emitidas pelos pelo respectivos órgãos, entidades ou empresas atestando o funcionamento dos sistemas implantados no empreendimento
06	Certidão do cartório de registro de imóveis com a averbação de conclusão do empreendimento

II – O recebimento definitivo de conclusão do empreendimento implica:

A	Liberação integral das garantias
B	Autorização para encerramento das obrigações do empreendedor relativas à implantação

ANEXO VIII

DIRETRIZES AMBIENTAIS MÍNIMAS

I – Constituem-se em diretrizes ambientais mínimas relativas ao empreendimento na modalidade de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC):

A	Preservação integral das APP's
B	Preservação integral da Reserva Legal
C	Proibição de lançamento de efluentes sem tratamento
D	Implantação de programa de educação ambiental
E	Implantação de coleta seletiva
F	Controle de erosão
G	Controle de assoreamento
H	Recuperação de áreas degradadas
I	Prevenção de incêndios florestais
J	Monitoramento periódico da qualidade da água quando exigido pelo órgão ambiental
K	Preferência por espécies nativas na arborização

ANEXO IX

CONTEÚDO MÍNIMO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

I – A convenção de condomínio relativa ao empreendimento na modalidade de Zona Especial de Urbanização Turística e Condominial (ZEUTC) deve conter, dentre outras previsões próprias da legislação:

01	Identificação do condomínio e sua denominação
02	Discriminação das unidades que o integram
03	Discriminação das áreas comuns
04	Frações ideais
05	Direitos e deveres dos condôminos
06	Regras de construção e ocupação segundo legislação municipal
07	Preservação ambiental
08	Proteção de APP e Reserva Legal
09	Rateio de despesas
10	Procedimento de eleição do sindico e previsão de suas atribuições
11	Conselho fiscal
12	Realização de assembleias
13	Sistema de penalidades para infrações internas
14	Regramento de utilização das áreas comuns
15	Regras de segurança
16	Prevenção de incêndios
17	Meios de solução de conflitos entre os condôminos
18	Disposições sobre alterações futuras da convenção
19	Regramento de fixação de rateio de despesas

Abaeté, 28 de Outubro de 2026.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE.

Ivanir Deladier da Costa

Prefeito Municipal