



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 280 DE 01 DE ABRIL DE 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, APROVOU 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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:

- 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATROCÍNIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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, 01 de abril de 2026.

Gustavo Tambelini Brasileiro

Prefeito Municipal

Autor: Prefeito Municipal