



**MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**Gestão 2025 a 2028**

**DECRETO N° 2.683, DE 13 DE JANEIRO DE 2026.**

**“DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM ÁREA 20.000,00 M<sup>2</sup> (VINTE MIL METROS QUADRADOS), SITUADO NA RUA EMILIO VASCONCELOS COSTA N°115, BAIRRO CENTRO, ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO/MG, MATRICULADA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MATOZINHOS/MG SOB O N° 25.738, NO LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL”.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIM BRANCO, Sr. Elvis Presley Moreira Gonçalves, no uso da atribuição que lhe confere o art. 66 da Lei Orgânica Municipal:**

**CONSIDERANDO** a competência do Município nos assuntos relacionados ao solo urbano, conforme os artigos 30, VIII e 182 da Constituição Federal de 1988;

**CONSIDERANDO** o que dispõe a Lei Municipal nº 1.314/2014 sobre a aprovação e implementação de Condomínio Residencial Horizontal para fins residenciais no âmbito do Município de Capim Branco/MG.

**CONSIDERANDO** o parecer favorável do Setor de Obras e Engenharia do Município de Capim Branco.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica aprovado o Condomínio Residencial Horizontal Multifamiliar com área de 1.019 m<sup>2</sup> (mil e dezenove metros quadrados) para construção de residências e área 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) para uso comum, sobre uma área total de terreno de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), situado na Rua Emilio Vasconcelos Costa, nº115, Centro, do Município de Capim Branco/MG, matriculada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Matosinhos/MG sob o nº 25.738, no livro 2 de Registro Geral, de propriedade de **Hélio Carlos Mesquita**, brasileiro, capaz, portador da carteira de identidade nº M-7.344.513, inscrito no CPF sob o nº 028.714.616-27, residente e domiciliado na Rua Santos Vicente Andrade, nº 115, Centro, Capim Branco/MG, CEP: 35.730-000 doravante denominado Condomínio, nos seguintes termos.



## MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS Gestão 2025 a 2028

**Art. 2º** - O Condomínio Residencial Multifamiliar, destinado à atividade residencial, será dividido em 01 (uma) quadra, totalizando 16 (dezesseis) unidades autônomas, todas com área de 63,68 m<sup>2</sup> (sessenta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados) e área 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) para uso comum, conforme projeto aprovado pelo setor de engenharia municipal.

**Art. 3º** - Todas as obras de infraestrutura ficarão a cargo do empreendedor, sendo obrigatória a instalação de rede de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, fossa séptica segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes de equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**§1º.** O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos é de inteira responsabilidade dos mesmos.

**§ 2.** A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos, que deverá ser ligada diretamente do sistema interno de distribuição do condomínio.

**Art. 4º** - É de responsabilidade do proprietário ou empreendedor responsável pelo empreendimento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado do mesmo, ligando este as vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

**Art. 5º** - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e Código de Obras do Município.

**Art. 6º.** As construções dentro do condomínio de lotes deverão satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

I - Todas as construções deverão obedecer ao Plano Diretor, Código de Obras e Código de Posturas Municipal, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes.

II - A frente mínima do terreno deverá possuir 12m (doze metros);

III - A cota mínima do terreno por unidade habitacional será de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 10m (dez metros);



**MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**Gestão 2025 a 2028**

IV - O número máximo de pavimentos será 2 (dois);

V - A taxa de ocupação por cota será de 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento 1 (hum) e a taxa de permeabilidade no mínimo de 30% (trinta por cento) por unidade;

VI - Em cada cota mínima de terreno, será de, no mínimo, 3m (três metros) o afastamento frontal e de fundo, no mínimo 1,5m (um metro e meio) os afastamentos laterais;

VII - Os condomínios residenciais horizontais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se ainda que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento, que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;

VIII - O uso será unifamiliar em cada parcela, sendo que cada unidade residencial deverá ter no mínimo 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída;

IX - Cada unidade residencial deverá ter pelo menos uma vaga de garagem coberta e deverá existir uma área para estacionamento para visitantes e/ou proprietários, na proporção de uma vaga para cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área de terreno;

X - Para acesso ao condomínio residencial horizontal, o portão de veículos e/ou guaritas deverão ter afastamento de 5m (cinco metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública e constar sinalização apropriada;

**Art. 7º** - Será de inteira responsabilidade do condomínio, o desempenho dos seguintes serviços:

I - a manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente;

II - a limpeza, conservação e manutenção das vias coletivas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

III - manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

IV - garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;



**MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Gestão 2025 a 2028**

V - manutenção e conservação das redes de iluminação pública, bem como o pagamento do consumo da energia, salvo outro ajuste com a concessionária dos serviços de distribuição de energia elétrica no Município;

VI - outros serviços que se fizerem necessários;

**Art. 8º** - Da data da publicação do presente Decreto iniciará o prazo de 270 (duzentos e setenta dias) para a efetiva regularização documental do condomínio no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando o empreendedor obrigado a apresentar a documentação final de regularização/registro, junto ao setor de cadastro imobiliário deste Município de Capim Branco, sob pena de caducidade da aprovação e das penalidades cabíveis descritas no Termo de Compromisso.

**Art. 9º** - O prazo para a execução total das obras e para a conclusão integral do empreendimento será no máximo de 04 (quatro) anos, contado a partir da publicação deste Decreto, em cumprimento ao cronograma respectivo e sujeitando-se o empreendedor a todas as exigências das Leis Municipais, para que obtenha a aprovação definitiva do empreendimento

**Art. 12** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Capim Branco, 13 de janeiro de 2026.

  
**Elvis Presley Moreira Gonçalves  
Prefeito Municipal de Capim Branco**



## MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Gestão 2025 a 2028

### TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Termo de Compromisso de Execução de Obras de Infraestrutura que fazem entre si, o **MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO**, Estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 18.314.617/0001-4, com sede na Praça Jorge Ferreira Pinto, 20, Centro, Capim Branco/MG, CEP: 35.730-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **SR. ELVIS PRESLEY MOREIRA GONÇALVES** e **HÉLIO CARLOS MESQUITA**, brasileiro, capaz, portador da carteira de identidade nº M-7.344.513, inscrito no CPF sob o nº 028.714.616-27, residente e domiciliado na Rua Santos Vicente Andrade, nº 115, Centro, Capim Branco/MG, CEP: 35.730-000, para a implantação da infraestrutura no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**, situado na Rua Emílio Vasconcelos, nº 115, Bairro Centro, Zona Urbana do Município de Capim Branco/MG.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1 - Este Termo de Compromisso tem seu fundamento na Lei Orgânica Municipal, no Plano Diretor Municipal e posteriores alterações, e na Lei Municipal nº 1.314/2014.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE E DO OBJETO

2 - O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o Empreendedor de executar, sem quaisquer ônus para o Município de Capim Branco, as obras de infraestrutura no Condomínio Residencial por ele aprovado.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E PRAZOS

3 - Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o empreendedor a cumprir todas as disposições da Lei Municipal nº 1.314/2014, concomitantemente ao cumprimento das obrigações abaixo apresentadas:

3.1 - Todas as obras de infraestrutura ficarão a cargo do empreendedor, sendo obrigatória a instalação de rede de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, fossas sépticas, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes de equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

3.2 - É de responsabilidade do proprietário ou empreendedor responsável pelo empreendimento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado do mesmo, ligando este as vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

3.3 - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio residencial, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas



## MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Gestão 2025 a 2028

válidas para as construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e Código de Obras do Município.

3.4 - As construções dentro do condomínio de lotes deverão satisfazer aos seguintes requisitos mínimos:

3.4.1 - Todas as construções deverão obedecer ao Plano Diretor, Código de Obras e Código de Posturas Municipal, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes.

3.4.2 - A frente mínima do terreno deverá possuir 12m (doze metros);

3.4.3 - A cota mínima do terreno por unidade habitacional será de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 10m (dez metros);

3.4.4 - O número máximo de pavimentos será 2 (dois);

3.4.5 - A taxa de ocupação por cota será de 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento 1 (hum) e a taxa de permeabilidade no mínimo de 30% (trinta por cento) por unidade;

3.4.6 - Em cada cota mínima de terreno, será de, no mínimo, 3m (três metros) o afastamento frontal e de fundo, no mínimo 1,5m (um metro e meio) os afastamentos laterais;

3.4.7 - Os condomínios residenciais horizontais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se ainda que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento, que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;

3.4.8 - O uso será unifamiliar em cada parcela, sendo que cada unidade residencial deverá ter no mínimo 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída;

3.4.9 - Cada unidade residencial deverá ter pelo menos uma vaga de garagem coberta e deverá existir uma área para estacionamento para visitantes e/ou proprietários, na proporção de uma vaga para cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área de terreno;

3.4.10 - Para acesso ao condomínio residencial horizontal, o portão de veículos e/ou guaritas deverão ter afastamento de 5m (cinco metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública e constar sinalização apropriada;

3.5 - Será de inteira responsabilidade do condomínio, o desempenho dos seguintes serviços:

3.5.1- A manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente;

3.5.2 - A limpeza, conservação e manutenção das vias coletivas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

3.5.3 - Manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

3.5.4 - Garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;

3.5.5- Manutenção e conservação das redes de iluminação pública, bem como o pagamento do consumo da energia, salvo outro ajuste com a concessionária dos serviços de distribuição de energia elétrica no Município;

3.5.6 - Coleta de lixo;

3.5.7 - Outros serviços que se fizerem necessários;

3.6 – Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

3.7 - Requerer, contando da data da aprovação do condomínio, a inscrição do condomínio no Registro de Imóveis no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, sob pena de revogação da aprovação e imposição das multas no valor de 20 UFCB, por dia útil de atraso seguinte



MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Gestão 2025 a 2028

3.8 - O prazo para a execução total das obras e para a conclusão integral do empreendimento será no máximo de 04 (quatro) anos, contado a partir da publicação do Decreto de Aprovação, em cumprimento ao cronograma físico-financeiro respectivo, e sujeitando-se o empreendedor a todas as exigências das Leis Municipais, para que obtenha a aprovação definitiva do empreendimento.

3.9 - Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 20 UFCB, por dia útil de atraso seguinte.

#### CLÁUSULA QUARTA – DA EFICÁCIA, VALIDADE E REVOGAÇÃO

4 - O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de publicação do Decreto de aprovação do condomínio pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

4.2 - São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na revogação do Decreto de Aprovação e embargo da execução das obras.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO FORO

5 - Fica eleito o Foro da Comarca de Matinhos/MG para as ações decorrentes deste Termo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Capim Branco, 23 de dezembro de 2025.

Elvis Presley Moreira Gonçalves  
Prefeito Municipal de Capim Branco

HELIO CARLOS MESQUITA

#### Testemunhas

Nome: Otávio Augusto F. de Matosino  
CPF: 129.226.406.39

Nome:  
CPF:

663 694 106 59