



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

DECRETO Nº 2.683, DE 13 DE JANEIRO DE 2026.

“DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM ÁREA 20.000,00 M² (VINTE MIL METROS QUADRADOS), SITUADO NA RUA EMILIO VASCONCELOS COSTA Nº115, BAIRRO CENTRO, ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE CAPIM BRANCO/MG, MATRICULADA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MATOZINHOS/MG SOB O Nº 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 m² (mil e dezenove metros quadrados) para construção de residências e área 600 m² (seiscentos metros quadrados) para uso comum, sobre uma área total de terreno de 20.000 m² (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 Matozinhos/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 (dezesesseis) unidades autônomas, todas com área de 63,68 m² (sessenta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados) e área 600 m² (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 250m² (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 60m² (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 150m² (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;

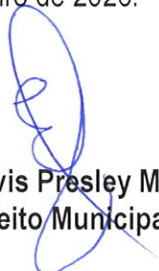
VI - outros serviços que se fizerem necessários;

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 250m² (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 60m² (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 150m² (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 Matozinhos/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 Paetecínio
CPF: 129.226.406.39

Nome: 
CPF: 663.694.106.59