



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2020.  
DE 10 DE AGOSTO DE 2020.

**“Dispõe sobre a implantação de conjuntos edifícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços sob a forma de condomínios, e dá outras providências.”**

O Prefeito do Município de Santa Rita do Sapucaí - MG, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Esta Lei disciplina a implantação de conjuntos edifícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços sob a forma de condomínios no Município de Santa Rita do Sapucaí.

Art. 2º - Para efeitos da aplicação desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - Condomínio Edifício Horizontal Multifamiliar: formado por três ou mais unidades residenciais isoladas ou agrupadas, térreas ou assobradadas, geminadas duas a duas ou agrupadas em fita, em plano horizontal, em um mesmo lote ou quadra de loteamento urbano regular, onde a cada uma caberá, como parte inseparável, uma fração ideal.

II - Condomínio Edifício Vertical Multifamiliar: duas ou mais torres ou blocos que possuam pavimentos com unidades residenciais agrupadas verticalmente uma acima da outra em forma de apartamentos, em um mesmo lote ou quadra de loteamento urbano regular, onde a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal.

III – Condomínio Edifício Horizontal de Comércio e Serviços: construções que possuam três ou mais unidades comerciais, em um mesmo lote ou quadra de loteamento urbano regular, onde a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal.

IV – Condomínio Edifício Vertical de Comércio e Serviços: duas ou mais torres ou blocos com unidades comerciais agrupadas verticalmente, formado por salas ou espaços agrupados, que possuam três ou mais pavimentos, em um mesmo lote ou quadra de loteamento urbano regular, onde a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal.

V - Área Construída: soma das áreas dos pavimentos, os quais correspondem às superfícies das projeções horizontais cobertas, excluídos deste cálculo beirais ou marquises em balanço com até 1,00m de projeção.



VI - Área de Lazer: área reservada a atividades de recreação, playground, festas e/ou repouso, que poderá ter edificações;

VII - Área Permeável: área destinada ao plantio de árvores e paisagismo, de forma a permitir a infiltração natural das águas superficiais, propiciando alívio ao sistema público de drenagem urbana, que poderá ser utilizada também como área de recreação e lazer, contendo ou não brinquedos infantis, mobiliário ou equipamentos de uso coletivo e amplamente livre de edificações, mesmo que recortada por caminhos e vielas (cobertos por intertravados - pedras sem rejunte ou brita - desde que não ultrapassem 50% da área permeável).

VIII - Área Livre: toda superfície, em qualquer plano, não edificada e livre de projeções;

IX - Área "*non aedificandi*": área de terreno onde não é permitida qualquer construção.

X - Fração Ideal: quota percentual que se atribui a cada unidade de um empreendimento imobiliário, subordinado à Lei Federal 4.591 de 1964, que corresponde ao coeficiente do direito ao respectivo condômino sobre o terreno e o conjunto arquitetônico.

XI - Mobiliário ou Equipamento de Uso Coletivo: todos os objetos e equipamentos instalados em vias de acesso no interior do condomínio, para uso dos condôminos ou como suporte às redes urbanas fundamentais, tais como, esculturas, playgrounds, caixas d'água, postes e fiação de luz, padrões de luz, painéis elétricos, lixeiras, bancos, equipamentos de ginástica, dentre outros.

XII - Unidades Agrupadas ou "em fita": três ou mais unidades que possuam uma ou mais paredes em comum, excetuando-se as casas geminadas.

XIII - Unidades geminadas: duas unidades no mesmo lote ou quadra, que possuam uma parede em comum.

XIV - Unidades Isoladas: três ou mais unidades construídas no mesmo lote ou quadra, que não possuam paredes em comum.

XV - Via de acesso às unidades: são vias de circulação internas que possuam função exclusiva de acesso às unidades internas no empreendimento.

Parágrafo único - Para os parâmetros e definições não descritos nesta lei, aplicar-se-á a Lei Complementar Municipal 086/2014, que disciplina o



parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município, com suas alterações posteriores.

Art. 3º - Os conjuntos edilícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços sob a forma de condomínios poderão ser instalados em lotes ou quadras que possuam área mínima de 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e máxima de 12.000m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados), sendo obrigatória e de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução da infraestrutura básica no interior do empreendimento, que consiste nas seguintes obras e serviços:

I - Abertura de vias de circulação interna de pessoas e veículos (acessos), com pavimentação e calçadas, respeitando-se as normas de acessibilidade vigentes;

II - Sistema de escoamento de águas pluviais, completo até o seu lançamento no local indicado pelo poder municipal;

III - Rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação internas e áreas comuns;

IV - Sistema de abastecimento de água potável, interligando no ponto de diretriz do Poder Público ou da respectiva concessionária de serviço público;

V - Sistema de esgotamento sanitário, interligando no ponto de diretriz do Poder Público ou da respectiva concessionária de serviço público;

VI – Arborização e paisagismo;

VII – Construção da calçada lindeira ao lote ou quadra, que deverá obedecer às disposições do Decreto Municipal nº 21/1984, de 24 de julho de 1984, bem como da NBR 9050/04 (pags. 39 e 40).

VIII - Individualização na medição de água e energia elétrica.

§ 1º - Os empreendimentos ficarão sujeitos à análise de viabilidade do aproveitamento da infraestrutura existente no Bairro e no seu entorno pelo Poder Público Municipal e pelas Concessionárias de Serviços Públicos, tais como o abastecimento de água potável, coleta de esgoto, rede de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, ou a necessidade de sua ampliação ou adequação, a ser realizada às expensas do empreendedor.



§ 2º - Os empreendimentos ficarão sujeitos à autorização ambiental municipal prévia, nos termos do art. 102-D, da Lei Complementar Municipal 79/2012, de 12 de novembro de 2012, com as alterações implementadas pela Lei Complementar Municipal 105/2018, de 07 de novembro de 2018.

§ 3º As áreas "*non aedificandi*", assim previstas na Legislação Federal, Estadual ou Municipal, conforme o caso, quando existentes no interior do empreendimento, não poderão ser aproveitadas para qualquer finalidade, cabendo ao empreendimento apenas a sua limpeza e manutenção.

Art. 4º - Os Condomínios edifícios horizontais e verticais multifamiliares deverão deixar um mínimo de 5% da área total do lote ou quadra como área de lazer.

Parágrafo único - A área de lazer descoberta poderá ocupar faixas de recuos e afastamentos obrigatórios e área permeável.

Art. 5º - Os Condomínios edifícios horizontais e verticais multifamiliares deverão oferecer 1% (um por cento) de suas unidades adaptadas ou em condições de adaptação para portadores de deficiência, de modo a atenderem a NBR 9050 (Decreto Federal 9.451/18).

## SEÇÃO I

### PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 6º - Os condomínios edifícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços, deverão atender aos parâmetros urbanísticos de ocupação utilizados no Macrozoneamento, conforme previsto na Lei Complementar Municipal 86/2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, com suas alterações posteriores, além dos seguintes parâmetros específicos:

I - Testada mínima do lote ou quadra para o logradouro público deverá ser de 5,00m (cinco metros);

II - Recuo frontal de 5,00m (cinco metros) do alinhamento do lote ou quadra com o logradouro público;

III – Recuo frontal de 5,00m (cinco metros) e lateral de 3,00m (três metros) do alinhamento do lote ou quadra com o logradouro público nos lotes de equina, permanecendo como recuo frontal a via onde será o endereço do empreendimento;



#### IV – Afastamentos internos entre blocos ou unidades:

##### a) afastamento lateral entre unidades:

1 - unidades horizontais multifamiliares e de comércio e serviços: 1,50m (um vírgula cinco metros), podendo encostar um dos lados da divisa na outra unidade;

2 - unidades verticais multifamiliares e de comércio e serviços: 5,00m (cinco metros);

##### b) afastamento de fundo entre unidades:

1 - unidades horizontais multifamiliares e de comércio e serviços: 3,00m (três metros);

2 - unidades verticais multifamiliares e de comércio e serviços: 5,00m (cinco metros).

##### c) Afastamento frontal da unidade em relação aos acessos:

1 - unidades horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços: 2,00m (dois metros).

V - As edificações em “fita” poderão ocupar as duas divisas das unidades, observando-se os parâmetros urbanísticos da zona que pertence o empreendimento, de acordo com legislação em vigor, respeitando os afastamentos frontais e de fundos, mas a cada bloco de 6 (seis) unidades contínuas deverá ser observado um intervalo de 3,00m (três metros), para garantir a ventilação e insolação do conjunto;

VI – A instalação de guaritas, a critério do empreendedor ou do condomínio, poderá ocorrer na área do recuo frontal, juntamente com o portão de acesso de veículos e pedestres;

VII – Mínimo de 20% da área total do lote ou quadra como acesso e circulação de pessoas e veículos, sendo as vias de acesso e circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros), não podendo ser destinadas para estacionamento, exceto quando a largura for superior a 8,00 m (oito metros), podendo ser destinadas a estacionamento em um dos lados.

VIII – As vias de acesso que constituírem vias sem saída, deverão contar com bolsão de retorno a partir de 60,00m (sessenta metros) de



comprimento, devendo ser projetada uma área destinada às manobras de retorno, com raio igual ou superior à largura da via.

IX - As calçadas internas deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e serão pavimentadas, atendendo à legislação que promove a acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida (NBR 9050);

X - A acessibilidade de uso comum será constituída por passarelas elevadas, conforme NBR 9050.

XI - Deverá haver local coberto e interno nos Condomínios para disposição do lixo junto à via pública;

XII - Deverá haver vaga de estacionamento na proporção mínima de 1 (uma) vaga por unidade habitacional com tamanho mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), sendo que estas não poderão ser na modalidade gaveta;

XIII - O número máximo de pavimentos por bloco obedecerá aos parâmetros da Lei Complementar Municipal 086/2014, que disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município, com suas alterações posteriores.

XIV - Nos condomínios edifícios verticais de comércio e serviços, deverá haver vaga de estacionamento para a guarda de veículos na proporção mínima de 1 (uma) vaga por unidade comercial ou serviço.

XV - Para a instalação de mobiliários, tais como placas informativas, postes de iluminação e lixeiras, cada unidade autônoma deverá manter um recuo frontal de 0,50 (cinquenta centímetros) de largura por 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade, no sentido longitudinal, em uma das laterais da unidade, à critério do empreendedor.

## SEÇÃO II APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Art. 7º - Os projetos dos conjuntos edifícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços sob a forma de condomínio deverão indicar:

I - Arquitetônico completo de cada unidade e da implantação do Condomínio;

II - Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

III – Drenagem das águas pluviais;

IV – Sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

V – Instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

VI – Acessibilidade para as vias de acesso e circulação de pedestres e veículos e posicionamento dos mobiliários.

Art. 8º - As unidades isoladas ou geminadas horizontais multifamiliares deverão possuir cota mínima de terreno de 125,00 m².

Art. 9º – Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias de acesso e internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do condomínio.

Art. 10 - A área do condomínio será cercada ou murada em todo o seu perímetro e portão controlado, de modo a manter sob controle o acesso ao condomínio e a cada unidade individualmente, garantindo assim o seu uso privativo pelos condôminos.

Art. 11 - Na aplicação da presente Lei será observada, no que couber, a Lei Federal 4591/64.

Art. 12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, 10 de agosto de 2020.

  
**WANDER WILSON CHAVES**  
Prefeito Municipal

  
**GILSON RAFAEL SILVA**  
Sec. Mun. de Obras e Des. Urbano



### **Justificativa do Projeto de Lei Complementar 005/2020**

Senhor Presidente e Senhores Vereadores, o presente projeto de lei tem por objetivo disciplinar a implantação de conjuntos edifícios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços sob a forma de condomínios no Município de Santa Rita do Sapucaí de Santa Rita do Sapucaí, o que tem por objetivo:

I - estabelecer normas e condições para a implantação dos empreendimentos na forma de condomínios horizontais e verticais multifamiliares e de comércio e serviços;

II - promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo, visando a constituição de unidades de ocupação planejada, evitando conflito entre as mesmas;

III - garantir que o aumento populacional seja condizente e/ou permita um planejamento adequado da infraestrutura existente, dos equipamentos comunitários e dos serviços comunitários, notadamente os das áreas de educação e saúde, conforme disposto na Constituição Federal;

IV - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário, de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de entorno das mesmas;

V - solicitar ações que aspirem à restauração e manutenção da harmonia entre os ambientes natural e construído, e a criação de assentamentos que afirmem a dignidade humana.

VI - encorajar o desenvolvimento sustentável, observando a sustentabilidade ambiental, econômica e social, enfatizando a adição de valor à qualidade de vida dos indivíduos e das comunidades adjacentes aos empreendimentos.

Diante das considerações supracitadas, contamos com a costumeira colaboração dos nobres Vereadores, desta honrada Casa das Leis, para apreciação e votação e do presente Projeto de Lei.

  
Wander Wilson Chaves  
- Prefeito Municipal -