

LEI COMPLEMENTAR Nº 105/2018.  
DE 07 DE NOVEMBRO DE 2018.

“AUTORIZA A IMPLANTAÇÃO E DEFINE REGRAS PARA A APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica autorizada a implantação de Condomínio de Lotes, conforme previsto no art. 1.358-A da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro, no Município de Santa Rita do Sapucaí, obedecidas as regras de aprovação e edificação estabelecidas nesta lei.

Parágrafo Único – Os padrões edílios e urbanísticos definidos nesta lei são exclusivos para a implantação de Condomínio de Lotes.

Art. 2º - No Condomínio de lotes existirão partes designadas de lotes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos, assim definidas:

I – Propriedade exclusiva: unidade imobiliária privativa ou autônoma, dentro da gleba condominial, definida pela fração ideal exclusiva de cada condômino.

II - Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto.

Parágrafo Único - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados na Convenção de Condomínio.

Art. 3º - Poderá haver condomínio de lotes em zona urbana e de expansão urbana, sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edilícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio feito pelo Órgão Ambiental do Município de Santa Rita do Sapucaí.

§1º – Para garantir a mobilidade urbana e a harmonia urbanística de Santa Rita do Sapucaí, o empreendedor do Condomínio de Lotes deverá, a critério técnico do Município, realizar obras de vias de contorno externo, bem como a sua pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

§2º - Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, após o registro do empreendimento, as vias externas de interligação, bem como os equipamentos urbanos construídos passarão a integrar automaticamente o patrimônio público do município, independentemente de formalização por instrumento de doação.

§3º - O Município tem a prerrogativa de não aprovar o Projeto de Condomínio de Lotes se este implicar em desarmonia urbana, especialmente com relação ao sistema viário público, devidamente justificada.

Art. 4º - As regras urbanísticas e edilícias de Condomínio de Lotes no Município de Santa Rita do Sapucaí, sem prejuízo de outras, que a critério técnico, na fase de aprovação, se fizerem necessárias, são:



I – Gleba máxima para implantação de 1.000.000,00m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

II – A declividade máxima permitida é de 30%.

III – Largura mínima de vias de circulação de pedestres – total mínimo das calçadas – 2,50 m (dois metros e meio).

a) As vias de circulação de pedestres – calçadas - devem respeitar as regras de acessibilidade definidas na NBR 9050.

IV – Largura mínima de vias de circulação de veículos – 8,00 m (oito metros)

V – A iluminação das vias internas deverá ser obrigatoriamente de LED.

VI – Reserva de área verde privada na proporção de 5% calculada sobre a área privativa de lotes.

a) 50% (cinquenta por cento) da área verde poderá ser edificável e utilizada para os propósitos de recreação e lazer, conforme dispõe o inciso XX, Art 3º, da Lei Federal 12.651, de 25 de maio de 2012.

VI - As áreas privativas no condomínio de lotes, representadas pela fração ideal exclusiva de cada condômino, em qualquer zona urbanística do Município, terão área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão menor que 12,00 (doze metros);



VII – O uso é predominantemente residencial, permitido uso misto de comércio e prestação de serviços, desde que definidos os tipos permitidos pela Convenção Condominial e aprovados pelo Município.

- a) O uso residencial poderá ser unifamiliar ou multifamiliar;
- b) A verticalização máxima é de três pavimentos acima do térreo, devendo o térreo neste caso ser destinado apenas à garagens e/ou área de lazer da edificação;

VIII – Os recuos das edificações a serem construídas nas áreas privativas no condomínio de lotes, respeitado o alinhamento limite da própria área são:

- a) Frontal: 2 metros;
- b) Lateral: 1,5 metros;
- c) Fundo: 1,5 metros, salvo em caso de construção de área de lazer/gourmet, quando não será exigido alinhamento de fundo e lateral neste espaço, desde a edificação seja restrita a térreo.

IX – A taxa de ocupação máxima das edificações nas áreas privativas do Condomínio de Lotes é de 80% (oitenta por cento)

§1º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, que conterà as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade privativa e com a área comum e estabelecidas nesta lei.

§2º Não poderá haver unidade autônoma sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

Art. 5º - Não haverá área institucional pública nos limites internos ou equipamentos públicos dentro do condomínio de lotes, dada a sua natureza particular.

§1º - Fica definida a compensação em razão da inexistência de área institucional e em função do alcance da função social da cidade na seguinte proporcionalidade:

I – O valor obtido pela multiplicação de 0,075 da Unidade Fiscal do Município, definida pela Lei Complementar 036/2000, por metro quadrado calculado sobre o percentual destinado às unidades privadas.

§2º - Em comum acordo com o empreendedor a compensação definida no §1º poderá ser definida em área de terreno, fora do empreendimento, desde que atendido o interesse público e na proporção de 5% (cinco por cento) sobre a área privada de lotes.

§3º - A compensação definida no §1º, inciso I, poderá ocorrer pecúnia, obras ou serviços.

§4º - Caso seja definida em pecúnia, o valor será destinado para conta própria do Município e será revertido para o alcance da função social da cidade, nos termos do Estatuto das Cidades, como construções e melhorias de creches, escolas, sistemas de drenagem, saneamento e outros equipamentos urbanos e comunitários, dentre outras ações voltadas para o bem do Município e de toda a comunidade;

§5º - Caso seja definida em obras e serviços, também em atendimento a função social da cidade e ao interesse público, o Município definirá o termo de referência do objeto, bem como determinará por Decreto as

especificações técnicas mínimas para a entrega da obra ou do serviço, que será compatível com o valor determinado pela equação definida no §1º, inciso I.

Art. 6º - O Condomínio de lotes deverá ser cercado ou murado, de acordo com as diretrizes e critérios técnicos a serem previamente estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras.

§1º - O lixo do Condomínio deverá ser colocado do lado de fora, em local apropriado, já definido no Projeto de Condomínio a ser aprovado pelo Município, nos dias especificados da coleta.

§2º - Quando da implantação da coleta seletiva no Município, o Condomínio deverá depositar o lixo devidamente separado.

§3º - Em caso de implantação, dentro do Condomínio, de comércio e prestações de serviços que exijam a coleta especializada de resíduos, esta se dará sob a responsabilidade do Condomínio.

Art. 7º - O incorporador deverá executar, dentre outras, as seguintes obras mínimas de infraestrutura interna:

- a) Abastecimento de água potável;
- b) Rede elétrica e de iluminação;
- c) Pavimentação das vias internas;
- d) Solução quanto ao esgoto e seu tratamento;
- e) Portaria;
- f) Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;
- g) Arborização.

§1º - A propriedade e manutenção do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comuns internos é do Condomínio.

§2º - Caso os padrões de energia elétrica e de abastecimento de água das unidades privativas estejam localizados no interior do loteamento, a Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito de agentes das Concessionárias de Energia Elétrica e Abastecimento de Água para a leitura dos mesmos.

§3º - O prazo de execução das obras do Condomínio de Lotes será determinado pelo empreendedor, tratando-se tal questão de direito privado.

§4º - Caso o Condomínio de Lotes localize-se em área onde for impossível a ligação do esgotamento sanitário à rede pública e se opte pela implantação de Estações de Tratamento de Efluentes compactas, biologicamente corretas, individuais ou conjuntas, conforme critério técnico do Município, o descarte deve se dar, necessariamente, conforme parâmetros exigidos pela legislação brasileira, Resolução CONAMA 430/2011.

§ 5º - A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 8º - O projeto de Condomínio de Lotes está sujeito a Consulta de Viabilidade do Empreendimento, emissão de diretrizes e licenciamento ambiental municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente CODEMA, no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

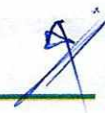
§1º - O Requerimento de Viabilidade e diretrizes deverá ser assinado pelo proprietário da gleba e vir acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;
- b) Contrato social, se o empreendedor for pessoa jurídica;
- c) Cópia dos documentos pessoais do(s) proprietário(s) do imóvel ou dos responsáveis legais da pessoa jurídica, se for o caso;
- d) Projeto Planialtimétrico;
- e) Projeto Topográfico cadastral.

Art. 9º - Após a emissão de diretrizes, a análise do projeto de Condomínio de Lotes fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

- a) Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, caso a apresentada já tenha expirado o prazo de validade;
- b) Projeto arquitetônico/urbanístico;
- c) Projeto de drenagem pluvial;
- d) Projeto de esgotamento sanitário ou equivalente;
- e) Projeto de abastecimento de água;
- f) Projeto paisagístico;
- g) Projeto elétrico e de iluminação das vias internas;
- h) Projeto de acessibilidade;
- i) Memorial descritivo de todos os projetos;
- j) Licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- k) Declaração das concessionárias de água e esgoto atestando a capacidade de assunção dos serviços;
- l) Comprovante de pagamento da taxa.

§1º - Todos os projetos devem estar devidamente assinados e trazer a Assinatura de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente quitada.



§2º - O desenho do Condomínio de Lotes deve obedecer a NBR de acessibilidade.

§3º - A emissão do "HABITE-SE" do Condomínio de Lotes fica condicionada a conclusão final da obra.

§ 4º - Poderá ser emitido HABITE-SE PARCIAL, em relação às unidades autônomas cujas obras de infraestrutura interna a que se refere o art. 7º já tenham sido concluídas.

Art. 10 - A aprovação dos projetos de construção das unidades autônomas privativas, após a aprovação do Condomínio de Lotes, fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

- a) Contrato Particular de Compra e Venda;
- b) Anuência e aprovação do Condomínio;
- c) Projetos arquitetônico, elétrico e estrutural completos;
- d) Capítulo da Convenção de Condomínio registrada que se refere a Aprovação de Unidades Autônomas;
- e) Comprovante do pagamento da taxa.

Parágrafo Único - A emissão do "HABITE-SE" da Unidade Autônoma fica condicionada a conclusão final da respectiva obra.

Art. 11 - Para efeitos tributários, cada lote definido como unidade autônoma ou fração ideal privativa, mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, e, as partes comuns terão seus impostos e taxas lançadas em nome do condomínio.

Art. 12 - A Lei Complementar 79/2012 passa a vigorar com as seguintes alterações:

*“Art. 86-A - As limitações urbanísticas e edilicias definidas nas Seções II a XII deste Capítulo não se aplicam a Condomínios de Lotes, que respeitarão as normas próprias de legislação específica.*

(...)

*Art. 102-D - Ficam sujeitos a licenciamento ambiental municipal prévio a instalação, a ampliação e o funcionamento de loteamentos, condomínio de lotes e outros empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental local conforme deliberações normativas do CODEMA.*

*§ 1º. No caso de loteamentos e condomínio de lotes, para requerimento da análise prévia do empreendimento junto ao órgão Ambiental Municipal, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:*

- a) Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;*
- b) Contrato social da empresa proprietária do imóvel, se for o caso;*
- c) Cópia dos documentos pessoais dos proprietários do imóvel ou dos responsáveis legais pela empresa;*
- d) Projeto Planialtimétrico;*
- e) Projeto Topográfico cadastral;*
- f) Projeto urbanístico;*

g) *Comprovante de pagamento da taxa.*

*§2º Na emissão da análise prévia o Órgão Ambiental poderá requerer quaisquer dos seguintes estudos, sem prejuízo de outros que tecnicamente se fizerem necessários:*

- a) PCA – plano de controle ambiental;*
- b) RAS – relatório ambiental simplificado;*
- c) PRAD - plano de recuperação de áreas degradadas;*
- d) PTRF – projeto técnico de recomposição da flora.*

*§3º - Os licenciamentos a que se referem este artigo serão emitidos sob as condicionantes e medidas mitigadoras determinadas pelo órgão ambiental municipal e pelo CODEMA;*

*§4º - O Município fica obrigado a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, as atas de reunião do CODEMA e as licenças ambientais municipais expedidas.*

*§5º - O CODEMA poderá definir, por Instrução Normativa, as documentações a serem exigidas de cada tipo de empreendimento que exija licenciamento ambiental municipal.”*

Art. 13 - A Lei Complementar 036/2000, Código Tributário Municipal, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*“Art. 84 - (...).*

*VIII – Taxa de análise de licenciamento ambiental das atividades sujeitas ao mesmo, exceto loteamentos e condomínio de lotes – 2 (duas) UFM (Unidades Fiscais do Município)*

*IX – Taxa de licenciamento ambiental de loteamentos e condomínios de lotes – 10 (dez) UFM (Unidades Fiscais do Município).”*

*Art. 87 - (...)*


*d) CONDOMÍNIO DE LOTES*


*1) Análise de projeto de condomínio de lotes (por unidade privativa) 20% da UFM”*

Art. 14 - Na aplicação desta lei será observada, no que couber, a Lei Federal 4591/64.

Art. 15 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 07 de novembro de 2018.

  
Wander Wilson Chaves  
-Prefeito Municipal-

  
Luiz Alberto Duarte Julidori  
-Sec. Mun. Obras e Des. Urbano-