



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

MENSAGEM Nº 014/2020

Sapezal, 19 de maio de 2020.

Exmo. Sr.

Osmar Aparecido Favini

MD Presidente da Câmara de Vereadores de Sapezal - MT.

NESTA

Senhor Presidente, Senhores Vereadores:

É o presente para, em anexo, encaminhar o Projeto de Lei Complementar nº 014/2020, a fim de que o mesmo seja apreciado por esta Egrégia Casa do Povo, com a conseqüente aprovação, na forma do Regimento Interno desta Casa.

Trata-se de retificação da Lei Complementar n.º 01/2012, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária de áreas urbanas no Município de Sapezal. Na sua redação original, a regulamentação acerca dos condomínios se deu de modo genérico, sem adentrar suficientemente nas particularidades das espécies de condomínios, a saber: condomínio urbano simples, condomínio de lotes urbanos e condomínio edilício.

Com a regulamentação normativa que ora se propõe, busca-se, no que atine à competência legislativa Municipal, dispor adequadamente acerca das espécies condominiais, com a finalidade de, com proficiência, possibilitar que os agentes administrativos executem a função pública.

A necessidade de uma regulamentação mais assertiva decorre, em especial, das alterações legislativas inclusas na Lei Federal nº 13.465/2017, a exemplo dos artigos 58 e 61.

Sendo o que se apresentava ao ensejo, na certeza da aprovação do projeto em apreço, desde já reiteramos votos de estima e elevada consideração.

VALCIR CASAGRANDE
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 014/2020

**RETIFICA A LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2012,
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

VALCIR CASAGRANDE, Prefeito do Município de Sapezal, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte:

L E I:

Art. 1º Fica alterado trecho da Lei Complementar nº 01/2012, correspondente aos textos dos artigos 55 ao 71, que passam a ter a seguinte redação:

“Capítulo V
DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIOS

Seção I - Disposições Gerais

Art. 55 Consideram-se condomínios os empreendimentos assim considerados pela legislação urbanística brasileira, e projetados em seus moldes, em especial as Leis nº 4.591/1964, nº 10.406/2002 e nº Lei 13.465/2017, e alterações posteriores que se fizerem pertinentes.

Art. 56 Os condomínios serão divididos em Condomínio de Lotes Urbanos, Condomínio com Edificação Integrada (Condomínio Edilício) e Condomínio Urbano Simples, os quais deverão ser submetidos à aprovação do Poder Público Municipal, que expedirá o respectivo alvará autorizando a implantação.

§1º Consideram-se Condomínios de Lotes urbanos os empreendimentos em que serão dispostas unidades privativas sem construção, nas quais serão observadas as regras específicas para sua implantação, conforme legislação municipal.

§2º Consideram-se Condomínios com Edificação Integrada (condomínios edilícios) os empreendimentos em que serão disponibilizadas unidades privativas residenciais, comerciais ou industriais, as quais deverão respeitar regras específicas para sua implantação.

§3º Consideram-se Condomínios Urbanos Simples aqueles regidos pelos Artigos 61, 62 e 63 da Lei Federal 13.465/2017, ou alterações posteriores.

Art. 57 Todas as modalidades de condomínios deverão atender às seguintes diretrizes:

I - Quanto ao uso, poderão ser residenciais, comerciais ou industriais, ou, ainda, de uso misto, hipótese em que poderão articular entre si unidades residenciais e comerciais, ficando vedado o uso industrial associado aos demais usos.

II - Aplica-se aos condomínios a legislação construtiva municipal para as construções a serem implantadas, respeitando os coeficientes construtivos da região, conforme o zoneamento urbano municipal, devendo ainda atender ao Código de Obras Municipal e demais aspectos construtivos previstos pelo Código Civil Brasileiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

III - Os particulares poderão criar regras específicas para implantação de construções no interior dos condomínios, desde que estas atendam ao mínimo previsto pela legislação municipal.

IV - Salvo disposição legal em sentido contrário, todas as modalidades de condomínio deverão ser submetidas à análise do Poder Público Municipal, o qual expedirá a respectiva autorização para o sucessivo registro.

V - Todo condomínio deverá dispor de todas as infraestruturas urbanísticas necessárias ao correto atendimento de sua demanda de uso, o que será condicionante da aprovação do projeto de sua implantação.

VI - Serão áreas e edificações de uso privativo dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 58 Não serão permitidas alterações do estabelecido no Alvará de Aprovação do condomínio, e, caso os proprietários desejem modificar o projeto do empreendimento, a licença concedida deverá ser revogada e precedida de novo processo de aprovação do condomínio.

Parágrafo único. No processo de aprovação do condomínio serão respeitadas as vias principais do Município, bem como as projeções futuras já existentes, sendo que não poderão ser obstruídas vias coletoras e estruturais, bem como linhas específicas de interligação da cidade previstas pelo plano de mobilidade urbana municipal.

Art. 59 O Poder Público Municipal, por meio de seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final delas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

Art. 60 Na instituição dos condomínios será obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Parágrafo único. Os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo seguirão o estabelecido nesta Lei e na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 61 As vias públicas obrigatórias que não puderem fazer parte integrante do condomínio serão afetadas ao poder público municipal, hipótese em que suas obras de infraestrutura, inerentes à instalação do condomínio, deverão estar contempladas pelo referido empreendimento.

Seção II

Dos Condomínios de Lotes Urbanos

Art. 62 Os interessados na aprovação de condomínios de lotes urbanos em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para tal fim, acompanhado do projeto obedecendo aos mesmos critérios estabelecidos na Seção III do Capítulo III desta lei.

Art. 63 O processo de aprovação do condomínio de lotes urbanos deverá seguir as seguintes etapas até sua aprovação definitiva:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

I - Consulta prévia, na qual serão expedidas as diretrizes urbanísticas para uso e ocupação do solo.

II - Análise prévia do projeto urbanístico a ser implantado, na qual deverão ser apresentados todos os aspectos urbanísticos a serem implantados pelo referido empreendimento.

III - Análise definitiva do empreendimento, composta da análise de todos os projetos urbanísticos e de infraestruturas do empreendimento, bem como as autorizações específicas e necessárias, de ordem ambiental e de uso do solo.

§1º O projeto de condomínio de lotes urbanos deverá ser acompanhado de memoriais, minuta da convenção de condomínio e preenchimento dos quadros de áreas, nos moldes previstos pela ABNT e em outras normas relativas aos condomínios.

§2º Relativamente aos aspectos urbanísticos, a minuta da convenção de condomínio, e alterações posteriores, deverão ser submetidas à aprovação do Executivo Municipal, como condição de sua validade.

Art. 64 Os projetos de condomínio de lotes urbanos serão limitados à área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados).

§1º As áreas de uso comum para circulação de veículos deverão ter largura mínima de:

I - 10,00m (dez metros), sendo 7,00m (sete metros) de leito carroçável e 3,00m (três metros) de passeio na lateral, quando os lotes estiverem dispostas somente em um lado do corredor de acesso;

II - 13,00m (treze metros), sendo 7,00m (sete metros) de leito carroçável e 3,00m (Três Metros) de passeio para cada lateral, quando os lotes estiverem dispostos em ambos os lados do corredor de acesso.

§2º As áreas de uso comum, excluído o sistema viário, deverão corresponder ao mínimo de 15% (quinze por cento) da área total do condomínio e serão dispostas da seguinte forma:

I - Deverão ser destinados, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do empreendimento para área de recreação de uso exclusivo do condomínio;

II - Quanto à área verde, será respeitada a Legislação Estadual, ou seja, 10 % (dez por cento) da área do empreendimento, onde a responsabilidade pela preservação e manutenção será do condomínio;

§3º As frações privativas do condomínio de lotes urbanos deverão possuir área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros), respeitando as demais disposições previstas em legislação federal.

§4º Quanto à área verde, caso haja mata nativa, a responsabilidade por sua preservação e manutenção será do condomínio, e, caso não exista mata nativa na área do condomínio, deverão ser plantadas preferencialmente árvores nativas e gramas, de tal modo que configure uma área verde e permeável às águas das chuvas.

§5º A taxa de ocupação (TO) e o coeficiente de aproveitamento (CA) das frações privativas dos condomínios serão aqueles estabelecidos na constituição do condomínio, desde que respeitados os parâmetros estabelecidos na Lei do Uso e Ocupação do Solo para a zona a que este pertencer, e, quando for o caso, a taxa de permeabilidade (TP) mínima deverá respeitar ao mínimo exigido pela lei municipal para a zona em que estiver inserida e ao tipo de uso.

§6º Quando os acessos às moradias terminarem em um bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de diâmetro no leito carroçável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Art. 65 Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes urbanos deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor.

Art. 66 O terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas estabelecidas e definidas em lei, e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com esta Lei.

Seção II

Dos Condomínios com Edificação Integrada e Condomínios Urbano Simples

Art. 67 Os interessados na aprovação de condomínios com edificação integrada (condomínio edilício) em imóvel de sua propriedade deverão encaminhar ao Poder Público Municipal requerimento para tal fim, acompanhado do projeto de implantação do referido condomínio, respeitando a legislação construtiva vigente e as normas de uso e ocupação do solo.

Art. 68 O processo de aprovação do condomínio com edificação integrada (condomínio edilício) deverá seguir as seguintes etapas até sua aprovação definitiva:

I - Consulta prévia, na qual serão expedidas as diretrizes urbanísticas e construtivas para uso e ocupação do solo.

II - Análise prévia, na qual deverão ser apresentados todos os aspectos urbanísticos a serem implantados pelo referido empreendimento, bem como o projeto arquitetônico das unidades privativas a serem edificadas.

III - Análise definitiva do empreendimento, composta da análise de todos os projetos urbanísticos, construtivos e de infraestruturas, bem como as autorizações específicas necessárias, a exemplo das ambientais e de uso do solo.

Art. 69 Os projetos de condomínio com edificação integrada (condomínio edilício) serão limitados à área máxima de 100.000m² (cem mil metros quadrados).

§1º As áreas de uso comum para circulação de veículos deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para o leito carroçável, devendo ser sinalizadas e garantindo o acesso ao pedestre, conforme NBR 9050/2015.

§2º As áreas de uso comum, excluído o sistema viário, deverão corresponder ao mínimo de 15% (quinze por cento) da metragem total do condomínio, e serão dispostas da seguinte forma:

I - Deverão ser destinados, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do empreendimento para área de recreação de uso exclusivo do condomínio;

II - Quanto à área verde dos condomínios, será respeitada a Legislação Estadual, ou seja, 10 % (dez por cento) da área do empreendimento, onde a responsabilidade pela preservação e manutenção será do condomínio, podendo esta área ser computada para a permeabilidade do condomínio.

§3º Deverá ser destinada, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade privativa habitacional, com metragem mínima de 2,40 metros de largura por 4,50 metros de extensão, devendo as demais vagas de estacionamento respeitar as regras estabelecidas pelo Código de Obras Municipal.

§4º Quanto à área verde, caso haja mata nativa, a responsabilidade por sua preservação e manutenção será do condomínio, e, caso não exista mata nativa na área do condomínio, deverão ser plantadas preferencialmente árvores nativas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

gramas, de tal modo que configure uma área verde e permeável às águas das chuvas.

Art. 70 Os condomínios urbanos simples, regidos pelo artigo 61 da Lei Federal 13.465/2017, serão dispensados de aprovação pelo poder público municipal, devendo atender à legislação construtiva vigente, observando os seguintes aspectos:

I - O lote principal que originará o condomínio urbano simples deverá possuir metragem mínima de superfície conforme a presente lei de parcelamento do solo, não podendo ser inferior a 200 (duzentos) metros quadrados.

II - Só serão enquadrados nesta modalidade edificações para uso residencial, vedado os demais usos.

III - As edificações destinadas a esta modalidade deverão possuir projetos construtivos aprovados para edificações multifamiliares, observando todos os pré-requisitos das áreas de uso comum para sua caracterização, se houver.

Parágrafo único. Entende-se por multifamiliar a existência de mais de uma unidade habitacional inserida em um mesmo imóvel, que compartilhe a mesma área de lote.

Art. 71 Os demais condomínios edilícios serão regidos pela legislação federal, no que couber, respeitando os parâmetros urbanísticos municipais que se apliquem.

§1º Serão dispensados da aprovação os condomínios formados por edificações multifamiliares, horizontais ou verticais, que atendam aos seguintes pré-requisitos:

I - Estar inseridos em lotes urbanos originados por loteamentos ou condomínios já aprovados, possuindo todas as infraestruturas básicas (abastecimento de água potável, drenagem, pavimentação, energia elétrica e tratamento de esgoto sanitário), devendo obrigatoriamente não extrapolar o coeficiente de aproveitamento destinado àquele lote urbano.

II – Possuir áreas comuns de acesso às vagas de estacionamento, respeitando a área de manobra, com um mínimo de 5,00 (cinco) metros de largura, devendo possuir 1 vaga de estacionamento por unidade.

III – As unidades condôminas deverão atender às normas construtivas estabelecidas pelo código de obras municipal.

§2º Caso a edificação a ser construída não se enquadre nas especificações do “§ 1º” ou venha a causar grande impacto de vizinhança ou ambiental, o mesmo deverá atender aos pré-requisitos para aprovação de condomínios com edificação integrada.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Sapezal, aos 19 dias do mês de maio de 2020.

VALCIR CASAGRANDE
Prefeito Municipal