



**LEI COMPLEMENTAR Nº 80 DE 19 DE SETEMBRO DE 2018**

**DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS  
HORIZONTAIS, TAMBÉM  
DENOMINADOS CONJUNTOS  
RESIDENCIAIS HORIZONTAIS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**THELMA PIMENTEL FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, Prefeita Municipal de Chapada dos Guimarães, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º.** A implantação de condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais é regulada pela presente Lei, observadas no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

**Art. 2º.** Os condomínios de que trata a presente Lei compõem-se de Áreas Comuns e Áreas Privativas.

**§ 1º.** As Áreas Comuns e Privativas referidas no "caput" deste artigo integram as frações ideais em que se subdividem os Condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

**§ 2º.** As Áreas Privativas poderão ser de categoria Unifamiliar e Multifamiliar.

**§ 3º.** As Áreas edificáveis nas áreas comuns e privativa deverão ser apresentadas no Projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através da determinação em planta das projeções das referidas áreas.

**Art. 3º.** Esta Lei se fundamenta nos seguintes conceitos e definições:

I - Condomínio Horizontal ou Conjunto Residencial Horizontal: é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas ou superpostas;

II - Coeficiente de Ocupação (CO): é a relação entre a área de projeção da edificação no lote e a área do lote;



III - Coeficiente e Permeabilidade (CP): a relação da somatória entre o coeficiente de cobertura vegetal arbórea e o coeficiente de cobertura vegetal paisagística com a área do próprio lote;

IV - Equipamentos Comuns de um Condomínio: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma unidade autônoma;

V - Projeção: é a projeção ortogonal no solo do perímetro das áreas edificáveis de um condomínio;]

VI - Área livre de uso público / Área Verde: espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinado aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

VII - Área de Preservação Permanente – APP: Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VIII - Equipamento Comunitário: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, transporte, esporte, lazer e convívio social;

IX - Calçada: parte da via segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada o trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

X - Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (Habite-se): instrumento que certifica a conformidade de determinada obra com a legislação municipal e autoriza a sua utilização;

XI - Área Útil Parcelada – Para efeito de cálculo de área útil será a área obtida a partir da área total do imóvel subtraindo-se as áreas de servidão, faixa de drenagem, áreas de preservação permanentes e áreas de reservas florestais.

**Art. 4º.** Para efeito de cálculo do Coeficiente de Ocupação (CO) de um Condomínio considera-se nesta Lei como Área Construída a soma das



Projeções de todas as Áreas Privativas mais as Projeções das edificações das Áreas Comuns.

**§ 1º.** O Coeficiente de Ocupação (CO) máximo de um Condomínio é o mesmo determinado para a Zona em que está situado, de acordo com a legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano, respeitadas as exigências do Coeficiente de Permeabilidade (CP);

**§ 2º.** Equipamentos de Lazer e comunitários que mantenham a permeabilidade do solo serão computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Permeabilidade (CP).

**§ 3º.** Equipamentos de lazer e de uso comum edificados com área coberta são computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Ocupação.

**§ 4º.** O Coeficiente de Ocupação (CO) de uma Projeção é 100% (cem por cento), sendo considerada como Área Construída toda a sua área;

**Art. 5º.** A urbanização do solo em condomínios urbanísticos terá como resultantes unidades autônomas individualizadas e áreas de propriedade coletiva dos condôminos.

**§ 1º.** Os terrenos de condomínios urbanísticos horizontais, destinados a unidades autônomas resultantes da urbanização, deverão possuir área privativa de no mínimo 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**§ 2º.** As áreas de propriedade coletiva e as unidades imobiliárias individualizadas integram as frações ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

**§ 4º.** Cada unidade imobiliária individualizada, bem como as áreas de propriedade coletiva dos condôminos, deverá obedecer aos coeficientes conforme a zona onde o imóvel se localiza e ao Código de Obras.

**Art. 6º.** O projeto para Condomínio Horizontal deve satisfazer às seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, no Código Civil, na Lei Federal 6.766/79 e na Lei de Zoneamento:

**§ 1º.** As Edificações a serem construídas nos Condomínios devem obedecer ao código de obras municipal;

**§ 2º.** A Incorporadora poderá fixar previamente um regimento de normas construtivas, este não devendo conter especificações menos restritivas



que as determinadas no código de obras municipal, no caso da inexistência de normas construtivas ou de elas serem menos restritivas que as normas municipais prevalecerão o Código de Obras municipal;

**§ 3º.** Todas as edificações construídas nos condomínios deverão ser previamente aprovadas na Secretaria de Planejamento antes do início das obras.

**Art. 6º-A.** O projeto para Condomínios horizontais deve satisfazer as exigências abaixo elencadas sempre com observância da Legislação Municipal, Estadual e Federal notadamente a Leis Federais 4.591/64, 6766/99, Leis Complementares Municipais 042/2010, 043/2010 com a destinação de percentual sobre a área útil do imóvel para a constituição dos agentes itens: sistema viário, áreas verdes e equipamento comunitário:

**§ 1º.** O percentual referente ao sistema viário, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, será computado integralmente no interior do perímetro fechado do condomínio a que se refere;

**§ 2º.** O percentual mínimo 10% (dez por cento) referente às áreas verdes, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, poderá situar-se integral ou parcialmente no interior do perímetro fechado do condomínio a que se refere;

**§ 3º.** O percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área útil parcelada, destinada a equipamentos comunitários, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, deverá situar-se fora do perímetro fechado do condomínio podendo ser facultado ao Município optar por uma das seguintes hipóteses:

a) Destaque dos 5% da área útil parcelada para a implantação de equipamento comunitário na área destacada da gleba originária do empreendimento;

b) Adquirir área de tamanho e/ou valor equivalente ao que seria destacado da gleba originária do empreendimento em outra localidade indicada pela municipalidade;

c) Fazer avaliação financeira da porção de terra equivalente ao desmembramento dos 5% a ser avaliado no valor presente antes da implantação da infraestrutura e empregar este valor em local indicado pela municipalidade como bem feitorias em áreas de equipamento comunitário ou urbano.



**Art. 6º-B.** Para aprovação dos projetos de condomínios, estes deverão obedecer ao zoneamento indicado na lei de uso e ocupação do solo e plano e plano diretor, vigentes no momento da aprovação.

**Art. 7º.** Constituem-se infrações aos dispositivos desta lei, sob pena de embargo da obra ou serviço e multa para o proprietário e, se for o caso, ao responsável técnico sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações estaduais e federais:

- I - ausência do respectivo Alvará de Obras;
- II - execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III - ausência de responsável técnico;
- IV - infração a qualquer outro dispositivo desta lei.

**§ 1º.** O proprietário e, se for o caso, o responsável técnico serão notificados para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a situação, apresentando o Auto de Embargo e os seguintes documentos:

- I - protocolo do pedido de Alvará, no caso de início da obra ou serviço sem a respectiva autorização;
- II - protocolo de pedido de projeto modificativo, no caso de execução em desacordo com o projeto aprovado;
- III - apresentação de responsável técnico.

**§ 2º.** Decorrido o prazo, o proprietário, será multado a cada 15 (quinze) dias, enquanto não for atendida a notificação, independentemente das demais penalidades cabíveis.

**§ 3º.** As multas serão de 200 UPFM por item não atendido;

**Art. 8º.** No ato da notificação a obra deverá ser paralisada e assim permanecer até que a irregularidade apontada seja sanada.

**§ 1º.** Verificada a continuidade da obra sem que a irregularidade tenha sido sanada, o proprietário e o profissional responsável serão autuados e a obra embargada.

**§ 2º.** O embargo só será suspenso atendidas as seguintes condições:  
a) eliminação das infrações que o motivaram;



b) correção de eventuais divergências da obra em relação ao notificado, autorizado ou licenciado;

c) pagamento das multas impostas;

d) aceitação de Comunicação ou expedição de Autorização ou Alvará para Execução de Obras ou Serviços, conforme o caso.

**§ 3º.** As notificações e embargos não eliminam a aplicação das multas correspondentes e demais penalidades cabíveis.

**Art. 9º.** Após o embargo, o prosseguimento da obra irregular implicará em:

a) aplicação de multas conforme estabelecido nesta lei;

b) requisição de auxílio policial para manutenção do embargo e providências para abertura de inquérito para apuração de responsabilidade dos infratores e para as demais medidas judiciais cabíveis.

**Art. 10º.** As vias internas dos condomínios urbanísticos horizontais são consideradas Vias Locais de acesso privado, não podendo ser inferior ao PGM (Padrão Geométrico Mínimo) de 12,00m (doze metros);

**§ 1º.** Serão permitidas vias internas com extremidade em “cul-de-sac”, desde que possuam raio de 10m, excetuando-se as calçadas.

**§ 2º.** A faixa reservada para o passeio deverá ser de no mínimo 2,50m , sendo desta pelo menos 1,50 m de calçada, o restante da mesma poderá ser considerada uma faixa de serviços gramada.

**§ 3º.** As vias de circulação e praças de estacionamento, bem como seus acessos internos, não se enquadram neste artigo.

**Art. 11º.** Os condomínios de que trata esta Lei não poderão interromper vias das classes Estrutural, Principal e Coletora, existentes ou projetadas, conforme definição de lei municipal específica e suas regulamentações.

**Art. 12º.** Os condomínios terão seus Coeficientes de Ocupação, Permeabilidade, Limite de Adensamento e demais parâmetros urbanísticos definidos de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo e regulamentação, para as zonas urbanas em que estiverem inseridos.



**Parágrafo único.** A Projeção das áreas privadas das frações ideais serão definidas, quando da aprovação do condomínio, de acordo com o Coeficiente de Ocupação do condomínio como um todo, rateado pelo número de unidades.

**Art. 13º.** A coleta, tratamento e disposição de esgotos, devem ser projetados de acordo com a legislação e apresentado no processo de licenciamento ambiental, sendo preferencialmente elaborado como sistema coletivo de tratamento.

**§ 1º.** A municipalidade não opinará no tipo de sistema adotado para o tratamento de esgoto, sendo que este deve estar devidamente licenciado pela SEMA-MT ou sucedânea.

**§ 2º.** É de exclusiva responsabilidade do empreendedor a definição das características técnicas e construção das estruturas de tratamento de esgoto adotada no empreendimento.

**§ 3º.** É de responsabilidade do condomínio a manutenção do sistema de tratamento de esgoto, bem como garantir a sua eficiência de acordo com a legislação vigente.

**§ 4º.** A municipalidade poderá requerer para si a operação da estação de tratamento de esgoto, desde que esta tenha viabilidade técnica e econômica para assunção da gestão.

**§ 5º.** Em casos de assunção da gestão do tratamento de esgoto pela concessionária, esta não ressarcirá de nenhuma forma a Incorporadora e/ou o Condomínio, passando a cobrar das unidades autônomas o serviço prestado.

**Art. 14º.** A deposição de lixo dos Condomínios será em abrigo coberto e fechado de forma que a administração pública não adentre nas dependências do condomínio e faça a coleta em um único ponto.

**§ 1º.** A segurança, coleta de lixo e varrição interna, assim como o tratamento de esgoto sanitário são de responsabilidade do Condomínio;

**§ 2º.** É exigida de cada Condomínio a existência de área dentro do condomínio, com acesso externo, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de contêineres necessários à disposição do lixo diário.

**§ 3º.** Os abrigos de lixo deverão ser cobertos e fechados, sendo devidamente calculados para o volume de resíduo gerado, devendo a



sua capacidade de acondicionar pelo menos 03 (três) dias de geração sem coleta.

**Art. 15º.** Fica estabelecida, para os condomínios, a obrigatoriedade de separação e acondicionamento dos resíduos domésticos em resíduos recicláveis e não recicláveis.

§ 1º. Consideram-se resíduos recicláveis todos aqueles passíveis de reaproveitamento, considerados, entre outros aspectos, a tecnologia disponível, as possibilidades de coleta e separação, além do pactuado entre os geradores e os responsáveis pela coleta.

§ 2º. A municipalidade será responsável pelo recolhimento dos resíduos não recicláveis, a serem recolhidos com a coleta pública normal.

§ 3º. Os condomínios deverão destinar os resíduos recicláveis para cooperativas ou empresas recicladoras.

**Art. 16º.** Fica estabelecido que todos os condomínios deverão possuir um Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos Domésticos;

§ 1º. No caso de empreendimentos em aprovação, estes deverão apresentar o PGRD na solicitação do Habite-se do Condomínio, pois a partir desse momento o condomínio iniciará a geração de resíduos domésticos.

§ 2º. Para os condomínios já ocupados, fica estabelecido o prazo de 90 dias, a partir da publicação desta lei, para apresentação do plano com cronograma das atividades a serem desenvolvidas para o pleno funcionamento deste.

§ 3º. Após a apresentação do PGRD, fica estabelecido o prazo de 60 dias para conclusão dos trabalhos e possíveis obras a serem executadas em atendimento os dispositivos dessa lei.

§ 4º. A não apresentação e/ou implantação do PGRD, poderá acarretar multa de 10 UPFM por dia de atraso e a suspensão da coleta de lixo pública, até a regularização do plano.

**Art. 17º.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias de circulação de veículos e pedestres situadas no interior do perímetro fechado do condomínio, integram as frações ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condomínios, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.



**Art. 18º.** Os projetos dos Condomínios a que se refere esta Lei deverão indicar no mínimo:

I - as projeções das áreas edificáveis comuns e privativas com suas respectivas categoria e Capacidades Construtivas (CC);

II - Possuir pelo menos 36% de áreas comuns, sendo o mínimo de 10% considerada como área verde;

§ 1º. Caso seja de interesse do município este pode requerer a doação da área de equipamento comunitário fora do empreendimento ou substituir por medidas compensatórias.

III - Projeto de Urbanismo e memorial descritivo das unidades autônomas e das áreas comuns;

IV - arquitetura e memorial descritivo das edificações de uso comum;

V - projeto de arborização, paisagismo e iluminação das áreas comuns não edificáveis;

VI - sistema de drenagem de águas pluviais, encaminhando as águas coletadas de cobertura e telhados ao reaproveitamento nas edificações para fins não potáveis, como limpeza, rega de jardim e uso sanitário;

VII - sistemas de distribuição de água e de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário e reuso das águas servidas (cinza), para fins não potáveis;

VIII - instalação para a deposição de lixo junto à via pública, conforme legislação pertinente.

§ 1º. Não será concedido "habite-se" sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura e equipamentos de uso comum mínimo estabelecidos no projeto aprovado.

§ 2º. Após a expedição do competente "habite-se" para um projeto de condomínio, as edificações em projeções privativas poderão seguir processo de aprovação e "habite-se" independente, podendo ser iniciado à medida que venham a ser edificadas.

**Art. 19º.** Deverá ser prevista uma vaga de garagem para visitantes para cada 10 (dez) unidades autônomas.



**Art. 20º.** Deverá ser prevista pelo menos uma vaga de garagem para cada unidade autônoma.

**Parágrafo único.** No caso de condomínio de lotes, será cobrada a apresentação de vaga de garagem durante a aprovação do projeto da unidade residencial.

**Art. 21º.** Para aprovação dos projetos dos condomínios será feito um termo de compromisso, onde serão estipuladas medidas compensatórias para a aprovação do município.

**§ 1º.** O valor das medidas compensatórias será calculado no percentual mínimo de 1% (um) por cento do valor orçado de obra do empreendimento.

**§ 2º.** As medidas compensatórias deverão ser revertidas para municipalidade de preferência na área de influência direta do empreendimento, ou seja, o raio de 1 km do empreendimento.

**Art. 22º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 23º.** Revogadas as disposições em contrário.

Chapada dos Guimarães-MT, 16 de agosto de 2018.

**THELMA PIMENTEL FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**  
Prefeita Municipal