



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

LEI Nº 5.225, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, regulamentando o disposto no artigo 148 do Plano Diretor, nos termos do inciso III, do artigo 195, e dá outras providências.

O povo de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regulamentação da outorga onerosa do Direito de Construir, regulamentando o disposto no artigo 148 do Plano Diretor e dá outras providências.

CAPÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 2º O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico mediante outorga onerosa do Poder Público Municipal, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para cada zona urbana do Município, observado o disposto no Anexo I desta Lei.

Art. 3º A outorga onerosa deverá ser requerida quando da solicitação de análise do projeto, devendo ser apresentado, além dos projetos para análise o requerimento de solicitação.

Art. 4º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada, considerando-se:

I - (AEL) = área edificada líquida, correspondente a diferença entre o coeficiente de aproveitamento calculado e o coeficiente de aproveitamento básico, sendo que o coeficiente de aproveitamento calculado não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo;

II - (CF) = contrapartida financeira;

III - (CUB) = Custo Unitário Básico de Construção Tabela R8-N do SINDUSCON/MG.

Art. 5º O valor da contrapartida financeira será calculado utilizando-se a seguinte fórmula: $CF = 10\%$ (dez por cento) x CUB x AEL.

Parágrafo único. Será considerado para a base de cálculo o CUB do mês imediatamente anterior a data de emissão do Alvará de Construção com a Outorga.

Art. 6º O valor da outorga onerosa poderá ser reduzido em até 30% (trinta por cento) na aprovação do projeto arquitetônico dos empreendimentos que adotarem as medidas de sustentabilidade abaixo relacionadas:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

I - Permeabilidade em terreno natural acima dos valores mínimos adotados;

II - Sistema de reuso de água;

III - Sistema de aquecimento hidráulico solar;

IV - Sistemas alternativos de geração de energia;

V - Sistema de cobertura vegetada;

VI - Construção com materiais sustentáveis;

VII - Acréscimos nos afastamentos;

VIII - Tratamento de 90% do lixo.

Art. 7º Para a redução do valor da outorga considera-se:

I - Adoção de área permeável em terreno natural, 20% (vinte por cento) ou mais, acima da taxa mínima prevista no Anexo I desta lei, redução de 5% (cinco por cento);

II - Adoção do reuso de água pluvial em todas as instalações sanitárias do empreendimento, redução de 2% (dois por cento);

III - Sistema que utiliza captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente o consumo de energia elétrica na residência, redução de 2% (dois por cento);

IV - Instalação de sistemas alternativos de geração de energia para uso em todo empreendimento, comprovada eficiência do sistema através de especificação técnica no processo de aprovação, redução 5% (cinco por cento);

V - Adoção de telhados verdes, muros verdes, fachadas verdes e outros mecanismos similares, redução 3% (três por cento).

VI - Construção que utilizar materiais que atenuem os impactos ambientais, o que deve ser comprovado mediante apresentação de selo ou certificado, redução de 2% (dois por cento);

VII - Acréscimo nos afastamentos mínimos frontal, laterais e fundos de no mínimo 50% (cinquenta por cento), redução de 5% (cinco por cento);

VIII - Acréscimo nos afastamentos mínimos frontal, laterais e fundos duas vezes ou mais o valor dos afastamentos mínimos, redução de 2% (dois por cento);

IX - Tratamento de lixo sendo lixo reciclável através da implantação de sistemas de separação e acondicionamento com encaminhamento à cooperativa de reciclagem do município e lixo orgânico através de sistema de compostagem e aproveitamento do adubo gerado, redução de 4% (quatro por cento);



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Parágrafo único. Os sistemas adotados com a finalidade da redução do valor da outorga deverão ser comprovados tecnicamente no projeto arquitetônico, anexando ao processo as especificações técnicas necessárias e a instalação e /ou funcionamento dos sistemas serão condicionantes para emissão do habite-se.

CAPÍTULO III ADE - ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 8º As Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) são as que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos especiais que se sobrepõe aos do zoneamento e sobre eles preponderam.

Parágrafo único. Será concedida nas ADE's, a outorga onerosa do direito de construir, conforme parâmetros estabelecidos no Anexo I da presente Lei;

Art. 9º As ADE's são classificadas como:

- I** - ADE Acadêmico Nilo Figueiredo;
- II** - ADE CTCA (Terreno do Estado);
- III** - ADE Av. Álvaro José dos Santos;
- IV** - ADE Rua Olegário Maciel / Rua Cel. Modestino Gonçalves;
- V** - ADE Av. de Integração;
- VI** - ADE Distrito Industrial;
- VII** - ADE Acesso Sul/Ribeirão da Mata;
- VIII** - ADE Rua João Azeredo Coutinho;
- IX** - ADE Rua das Árvores;
- X** - ADE Av. Lagoinha;
- XI** - ADE Segundo Acesso / Acesso Norte;
- XII** - ADE Bairro Brant;
- XIII** - ADE Av. Pref. João Daher / Av. Júlio Clóvis de Lacerda;
- XIV** - ADE Av. Asas;
- XV** - ADE Sobradinho.

Art. 10. São parâmetros das ADE's:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

I - ADE Acadêmico Nilo Figueiredo:

- a) serão permitidos até 06 (seis) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;
- b) acréscimo de 0,50 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;
- c) acima de três pavimentos o pilotis será obrigatório;
- d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;
- e) o fechamento frontal, quando existir, deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;
- f) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;
- g) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;
- h) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

II - ADE CTCA:

- a) serão permitidos até 07 (sete) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;
- b) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;
- c) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;
- d) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;
- e) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

III - ADE Av. Álvaro José dos Santos:

- a) serão permitidos até 06 (seis) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;
- b) acréscimo de 1,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;
- c) acima de três pavimentos o pilotis será obrigatório;
- d) afastamento frontal mínimo de 5,00m independente do uso adotado;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

f) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;

g) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

h) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

IV - ADE Rua Olegário Maciel / Rua Cel. Modestino Gonçalves:

a) serão permitidos até 07 (sete) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;

b) acréscimo de 0.5 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) acima de três pavimentos o pilotis será obrigatório;

d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;

e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

f) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

g) para a altimetria atender restrições impostas pelo COMAR E ANAC;

h) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

i) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

V - ADE Av. de Integração:

a) serão permitidos até 09 (nove) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido.

b) acréscimo de 1,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local.

c) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado.

d) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%.

e) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

f) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal.

g) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

VI - ADE Distrito Industrial:

a) a taxa de ocupação máxima é 70%.

b) o coeficiente de permeabilidade mínimo é de 20%.

c) para o primeiro pavimento não haverá limite de pé-direito ressalvadas restrições impostas pelo COMAER. Neste caso não haverá acréscimo no cálculo da área líquida edificada.

d) uso exclusivamente industrial.

e) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

VII - ADE Acesso Sul/Ribeirão da Mata:

a) a altimetria estará limitada ao COMAER.

b) acréscimo de 2,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local.

c) afastamento frontal mínimo de 10m independente do uso adotado.

d) os afastamentos laterais e fundos mínimos serão definidos pela fórmula $1 + H/6$ se altura da edificação for até 30,00m, a partir do 1º pavimento.

e) se a altura da edificação for superior a 30,00m, os afastamentos laterais e fundos mínimos seguirão a fórmula $1 + H/9$, a partir do 1º pavimento.

f) o H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo pilotis.

g) no caso de lotes de esquina o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas.

h) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%.

i) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,00m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida.

j) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

k) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

VIII - ADE Rua João Azeredo Coutinho:

a) serão permitidos até 08 (oito) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;

b) acréscimo de 1,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;

d) será admitido uso industrial, comercial e serviço de médio e grande porte;

e) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,00m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida, para os usos comercial e serviços;

f) para o uso industrial não haverá limite de pé-direito no primeiro pavimento;

g) para a altimetria atender restrições impostas pelo COMAR E ANAC;

h) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

i) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

IX - ADE Rua das Árvores:

a) serão permitidos até 08 (oito) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;

b) acréscimo de 1,00 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) a partir de quatro pavimentos o pilotis será obrigatório;

d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;

e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

f) permitido os usos destinados a lazer, recreação, cultura, comércio e serviço local, além do uso residencial. Para os estabelecimentos de lazer e recreação onde ocorra a geração de ruídos será obrigatória a utilização de recursos para isolamento acústicos e estes devem ser apresentados através de especificações técnicas na aprovação do projeto arquitetônico. Quando da existência da edificação, para autorização dos usos descritos neste inciso, deverá ocorrer adaptação das instalações de acordo com normas técnicas;

g) O direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

h) Permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

X - ADE Av. Lagoinha:

a) a altimetria estará limitada ao COMAER;

b) acréscimo de 1,00 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) afastamento frontal mínimo de 5,0 m independente do uso adotado;

d) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

e) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,00m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;

f) para a altimetria atender restrições impostas pelo COMAR E ANAC;

g) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

h) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

XI - ADE Segundo Acesso / Acesso Norte:

a) a altimetria estará limitada ao COMAER;

b) acréscimo de 1,00 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) os afastamentos lateral e de fundos mínimos serão definidos pela fórmula $1 + H/6$ se altura da edificação for até 30,00m, a partir do 1º pavimento;

d) se a altura da edificação for superior a 30,00m, os afastamentos laterais e fundos mínimos seguirão a fórmula $1 + H/9$, a partir do 1º pavimento;

e) o H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo pilotis;

f) no caso de lotes de esquina o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas;

g) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;

h) para a altimetria atender restrições impostas pelo COMAR E ANAC;

i) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

j) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

XII - ADE Bairro Brant:

a) serão permitidos até 09 (nove) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;

b) acréscimo de 1,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) a partir do quarto pavimento o pilotis será obrigatório;

d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;

e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

f) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;

g) para a altimetria atender restrições impostas pelo COMAR E ANAC;

h) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

i) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

XIII - ADE Av. Pref. João Daher / Av. Júlio Clóvis de Lacerda:

a) serão permitidos até 06 (seis) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;

b) acréscimo de 0,50 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;

c) acima de três pavimentos o pilotis será obrigatório;

d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;

e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;

f) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;

g) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;

h) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

XIV - ADE Av. Asas



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

- a) a altimetria estará limitada ao COMAER;
- b) acréscimo de 1,0 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;
- c) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;
- d) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;
- e) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;
- f) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;
- g) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

XV - ADE Sobradinho:

- a) serão permitidos até 09 (nove) pavimentos, exclusive pilotis, observado o uso permitido;
- b) acréscimo de 0,5 no coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o local;
- c) a partir do quarto pavimento o pilotis será obrigatório;
- d) afastamento frontal mínimo de 5,0m independente do uso adotado;
- e) o fechamento frontal quando existir deverá ter elementos que permitam a permeabilidade visual na proporção de 50%;
- f) para o primeiro pavimento será permitido pé-direito até o limite de 7,0 m sem que ocorra acréscimo no cálculo da área líquida;
- g) o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo será exercido mediante outorga onerosa do poder público municipal;
- h) permanecem inalterados os demais parâmetros estabelecidos para o uso específico.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 22 de dezembro de 2023.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.