



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

LEI COMPLEMENTAR Nº. 182, de 08 de Abril de 2015.

Dispõe sobre a criação e implantação de condomínio urbanístico fechado no Município de Nova Andradina, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O condomínio urbanístico fechado é aquele constituído por unidades habitacionais térreas, isoladas ou geminadas, o qual deverá ser construído em conformidade com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário do Município de Nova Andradina.

Parágrafo Único - O condomínio urbanístico fechado tem por finalidade exclusiva a implantação de unidades habitacionais, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente do tipo de zona em que se situarem os lotes ou a gleba.

Art. 2º O condomínio urbanístico de que trata esta lei somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área compreendida entre 10.001 m² (dez mil e um metros quadrados) e 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), dentro do perímetro urbano da cidade.

Art. 3º A edificação de condomínio urbanístico definido no artigo 1º deverá atender às seguintes disposições:

I - As quadras não poderão ter dimensão em uma das laterais maior que 250m (duzentos e cinquenta metros), ficando sua aprovação condicionada à análise e concordância pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, considerando a concepção urbanística do projeto apresentado.

II - quota mínima de terreno por unidade habitacional privativa igual a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);

III - previsão de espaços de lazer de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo condomínio urbanístico em duas áreas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 02

IV - passeio público na calçada com dimensão mínima de 2,00m (dois metros) de largura, com revestimento antiderrapante adequado ao pedestre e declividade máxima de 12% (doze por cento) longitudinalmente, sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficiente físico;

V - toda unidade habitacional deverá ter acesso através de vias de circulação de veículos internas ao condomínio;

VI - sistema viário de circulação interna de veículos com largura mínima de 7,00m (sete metros) lineares de pista carroçável, com declividade máxima de 12% (doze por cento);

Art. 4º O projeto de implantação do condomínio urbanístico deverá ainda prever a realização da seguinte infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, executada pelo empreendedor, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I – arborização nas vias de circulação interna e tratamento paisagísticos das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistema de abastecimento e distribuição de água potável, de coleta e disposição de águas servidas e esgotos. Em caso de existência de redes de água, esgoto e/ou águas pluviais nas proximidades do condomínio urbanístico, as redes internas deverão ser interligadas a estas.

IV - local comum apropriado para guarda de recipientes de lixo, pelo lado de dentro do condomínio urbanístico, com acesso ao serviço público de coleta de lixo direto à via pública periférica ao empreendimento;

V - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VI - sistema viário interno revestido com blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;

VII – sistema de prevenção e combate a incêndios.

VIII – sinalização de trânsito, horizontal e vertical, em todo sistema viário interno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 03

Art. 5º O condomínio urbanístico fechado somente poderá ser implantado em lotes ou gleba que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

§ 1º Será permitida a existência de frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior à supracitada, desde que estas sejam pré-existentes e consolidadas no sistema viário municipal.

§ 2º O empreendimento deverá, em sua periferia, obedecer aos alinhamentos do sistema viário existente no local.

Art. 6º Os condomínios urbanísticos constituídos de edificações horizontais implantados em unidades territoriais privativas deverão atender às seguintes disposições:

I - testada mínima de 8,00m (oito metros) para cada unidade territorial privativa, na qual será edificada cada residência;

II - taxa de ocupação máxima será de acordo com o estabelecido pela lei de zoneamento para cada unidade residencial;

III - rebaixamento de guias por 3m (três metros) na via de acesso para cada unidade habitacional;

IV - o recuo frontal das unidades territoriais será de 4m (quatro metros) para via de acesso interno, podendo este ser utilizado para vaga de estacionamento;

V - previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículo, com dimensão mínima de 2,40m x 5,00m, devendo a vaga estar situada na própria unidade;

VI - os afastamentos em relação aos lotes vizinhos ao condomínio urbanístico deverão ser de no mínimo 4,00 (quatro metros).

Art. 7º Os condomínios urbanísticos fechados deverão guardar distância mínima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) uns dos outros, contados a partir de qualquer extremidade do condomínio.

Art. 8º Nenhum condomínio urbanístico fechado será aprovado sem que o proprietário da gleba doe à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser desmembrada, que correspondem as vias de circulação, áreas verdes e institucionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 04

Art. 9º No condomínio urbanístico fechado será exigida a doação de área institucional ao Município de Nova Andradina na proporção de 10% (dez por cento) do total da área vendável, fora e próxima ao empreendimento, não podendo ter as seguintes características:

I - ser implantado em áreas alagadiças ou sujeito a inundações;

II - em áreas de aterro;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – estar próxima ou contígua a reservatório d'água, naturais ou artificiais, mananciais, cursos d'água de demais recursos hídricos, sem prévia manifestação das autoridades competentes;

V – em áreas com erosão em sulcos e voçorocas e ainda onde as condições geológicas não aconselharem a edificação;

VI – em áreas de preservação permanente;

VII – em áreas não dotadas de infraestrutura urbana.

§ 1º Caso o condomínio urbanístico esteja situado em localidade que seja provida de área institucional que contenha estrutura para atendimento à população local com, no mínimo, posto de saúde, escola e creche, o empreendedor poderá, a critério da Administração Pública Municipal, doar área equivalente à institucional, em tamanho e/ou valor, em outra localidade dentro do perímetro urbano.

Art. 10 Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do empreendimento serão objeto de concessão de uso, nos termos desta Lei.

Art. 11 As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, no termos da Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Nova Andradina.

Art. 12 As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria, para monitoramento da entrada de pessoas no local e



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 05

garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

Art. 13 As áreas verdes destes empreendimentos implantados no município têm sua gestão e conservação a cargo do empreendedor ou da entidade representativa de proprietários, seguindo as diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente quanto à forma de manutenção e conservação das mesmas, além das previstas em lei.

Art. 14 Em caso de existência de áreas de reserva legal dentro do perímetro do empreendimento, estas deverão estar devidamente averbadas nos termos das exigências contidas na legislação vigente, podendo figurar como áreas verdes, mantidas as mesmas exigências feitas quando da averbação destas citadas áreas, principalmente quanto ao seu uso e destinação.

Art. 15 Para fins de aprovação do projeto de um condomínio urbanístico fechado não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 02 (duas) vias do sistema viário existente.

Art. 16 Para os condomínios urbanísticos fechados, a partir da vigência desta lei, serão necessários além dos documentos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 a apresentação dos seguintes:

- a) Projeto completo e detalhado com memorial descritivo do empreendimento com as devidas responsabilidades técnicas;
- b) Descrição detalhada das áreas públicas, institucionais ou não, que estiverem localizadas dentro do perímetro fechado, juntando plantas e memoriais descritivos, de cada uma delas;
- c) Declaração, com firma reconhecida, que o empreendedor se responsabiliza pelo exercício de uso de bens públicos que estiverem dentro do perímetro a ser fechado até a Instituição e Especificação de Condomínio e sua averbação e constituição, eleição e posse da Associação de Moradores a ser criada especificamente para figurar como permissionária responsável pelo uso daqueles bens públicos;
- d) Apresentação se for o caso, de restrições internas para a construção de qualquer benfeitoria pelos respectivos adquirentes de lotes.

Art. 17 A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 06

compreendidos no perímetro interno do loteamento fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade, aplicando-se estas disposições também aos loteamentos abertos que vierem a tornarem-se fechados.

Parágrafo único: Para os fins previstos neste artigo, fica o Poder Executivo Municipal autorizado, independentemente de realização de procedimento licitatório (art. 25 *caput* da Lei 8.666/93), a outorgar a concessão de uso de áreas públicas no interior desse tipo de loteamento.

Art. 18 A formalização da concessão de uso a que se refere a presente lei dar-se-á nos seguintes termos:

I - a Administração Pública Municipal aprovará o loteamento fechado a ser implantado nos autos do processo administrativo;

II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de decreto;

III - a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento;

IV - como a concessão é coletiva e o ato abrange e beneficia todos os proprietários de lotes, a Concessionária se obriga a fazer campanha educativa de arrecadação do IPTU junto aos moradores do loteamento, visando manter o pagamento deste tributo em dia, cujo compromisso (campanha educativa) deverá ser assumido no ato de assinatura do termo de concessão de uso.

Art. 19 No decreto de concessão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Pública Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas;

Art. 20 Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade do empreendedor, que após sua implantação passarão para a responsabilidade da entidade representativa a ser criada na forma desta lei, principalmente:

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização; previamente licenciado pelo setor técnico do município; e que não interfiram com a rede de energia e telefonia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 07

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de compostagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;

IV - limpeza e conservação das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - instalação de rede de energia elétrica, sendo que a manutenção e conservação da iluminação pública se darão pelo Município, que prestará o serviço diretamente ou através de concessionário, fazendo a cobrança deste serviço na forma da lei, diretamente de cada unidade autônoma do loteamento;

VII - criação e instalação de viveiros de mudas para a arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;

VIII - a instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;

IX - instalação de guaritas e portarias;

X - manutenção das redes internas de água e esgotamento sanitário pela concessionária independentemente de haver interligação com rede coletora externa ao loteamento, com ônus ao empreendimento;

XI - obrigatoriedade de ligação de todas as unidades em sistema de esgotamento sanitário, caso não haja interligação do loteamento com rede coletora externa, o ponto de interligação deverá ser projetado e construído até o limite da área externa mais próxima, indicada no projeto de aprovação de loteamento. Enquanto não ocorrer a interligação com a rede coletora externa ao loteamento, será obrigatório o uso de fossa séptica com sumidouro individualizada e localizada na parte frontal na unidade habitacional, de acordo com as normas da ABNT.

XII - construção de obras de contenção de taludes e aterros, destinados a evitar o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 08

XIII - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

XIV - outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

Art. 21 A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

Art. 22 A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedada a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento fechado.

Art. 23 A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários não isenta os mesmos do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 24 A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas nesta Lei, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 25 Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela entidade representativa dos proprietários, a Administração Pública Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda a perda do caráter de loteamento fechado.

Art. 26 Na hipótese da Administração Pública Municipal determinar a remoção de benfeitorias, tais como fechamento, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

Art. 27. A edificação das unidades residenciais poderá ser efetuada concomitantemente às obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 28. A liberação do habite-se, referente às obras de edificação das unidades residenciais, ficará vinculada ao recebimento definitivo das obras de infraestrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 182/2015 Pág. 09

Art. 29. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração de destinação do bem público permitido, ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta lei, ou no termo de concessão implicarão na automática extinção da concessão, revertendo a área concedida ao uso do Município de Nova Andradina e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, independente de pagamento ou indenização, a qualquer título.

§ 1º - A concessão de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município, quando caracterizada a necessidade do retorno à municipalidade das áreas objeto da mesma, aplicando-se as condições estabelecidas no *caput* deste artigo.

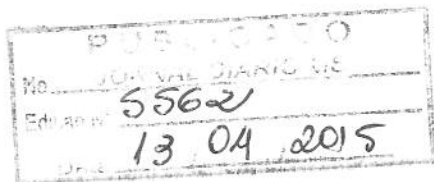
§ 2º - Em caso de rescisão da concessão, os muros que cercam o empreendimento deverão ser demolidos pela associação e/ou seus membros, ou ainda, pelo empreendedor, sob pena do Município ter que fazê-lo, cobrando dos que habitam o loteamento os custos relativos a tais despesas.

§ 3º - Em sendo extinta a entidade concessionária do Condomínio Urbanístico Fechado, os lotes resultantes deverão atender as dimensões mínimas exigidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo:

- a) Resultar uma testada mínima de 12,00 m (doze metros);
- b) Resultar uma área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 30. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Andradina - MS, 08 de abril de 2015.




ROBERTO HASHIOKA SOLER
PREFEITO MUNICIPAL