



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

LEI Nº 1.962, de 17 de Abril de 2026.

Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes na zona rural do Município de Nova Andradina-MS, para fins de criação de Chácaras de Lazer e/ou Sítio de Recreio, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, constantes na Lei Orgânica do Município;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de Condomínios Horizontais de Lotes e regularização de chácaras de recreio em áreas rurais, no Município de Nova Andradina, será regido pela presente Lei, elaborada com a observância das normas gerais da Lei Federal nº 13.465/2017 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

Parágrafo Único. Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muro ou alambrados, com acesso único controlado, que tenha por finalidade a subdivisão de gleba em frações ideais destinadas a edificação de unidades autônomas, constituídas por lotes, sobre os quais serão realizadas construções, a critério do adquirente.

Art. 2º Fica admitida a implantação de condomínio de lotes, nos termos do artigo 1358-A e seguintes do Código Civil, no município de Nova Andradina/MS, que consiste em espécie de condomínio, na qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Isso significa que as ruas, praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

§1º Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que existirão também áreas e edificações de uso comum.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 02

§2º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal de domínio dos condôminos.

§3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras, o Plano Diretor e esta Lei.

§4º Toda a estrutura interna do condomínio de lotes é de responsabilidade do empreendedor/proprietário, e, sua manutenção e conservação é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 3º O parcelamento do solo em área rural, com área resultante abaixo do modulo fiscal mínimo exigido, poderá ser feito apenas mediante a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, de acordo com os parâmetros desta Lei, vedado o loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento de unidades já criadas a partir da criação de novo loteamento ou regularização de situação existente, que não esteja de acordo com o estabelecido.

Art. 4º As unidades resultantes do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei destinam-se a uso unifamiliar, voltado a chácara de lazer e sítio de recreio, vedada sua caracterização como moradia principal ou como mecanismo de formação de núcleo urbano residencial permanente incompatível com a zona rural e com o ordenamento territorial municipal.

Art. 5º Para efeito da presente Lei Complementar considera-se:

I – Chácara de Recreio: Um imóvel rural com área adequada e suficiente para abrigar atividades de lazer, como piscinas e/ou espaços para prática de esportes, área de plantio de vegetação frutífera, hortas, atividades de produção agroindustrial, e que tenha por destino o repouso, o lazer, a moradia e ainda a locação para terceiros para realização de reuniões, eventos e atividades afins.

II – Área Passível de Regularização: imóvel com as características de chácaras de recreio, sejam isolados por entorno rural, integrantes de parcelamentos ou condomínios destinados a este fim e que estejam implantados até a data que entra em vigor esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nos casos de imóvel integrante de loteamento ou condomínio, a regularização deverá ser de todo o empreendimento.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 03

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de recreio e lazer em zonas rurais localizadas em raio compreendido entre 1,0 km (um quilômetro) e 15,0 km (quinze quilômetros) do perímetro urbano, desde que inseridas em Zoneamento Específico para Chácaras de Lazer, definido em lei municipal.

§1º. O Zoneamento Específico de que trata este artigo dependerá de lei municipal, vedada sua instituição por decreto.

§2º. A regularização de empreendimentos de que trata esta Lei somente alcançará parcelamentos, ocupações ou núcleos já implantados até a data de entrada em vigor desta Lei, vedada sua utilização como fundamento para legitimar ocupações futuras constituídas em desconformidade com a disciplina urbanística e ambiental aplicável.

§3º. As novas demarcações e implantações de empreendimentos abrangidos por esta Lei somente serão admitidas dentro do raio territorial previsto no caput, vedada sua aprovação fora dos limites ali estabelecidos, ainda que sob a denominação de regularização, ampliação, remembramento ou outra forma de expansão.

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – áreas de Reserva Legal registrada;

VII – áreas de Preservação Permanente;

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 04

VIII – áreas situadas em faixas de proteção técnica necessárias à preservação de Área de Preservação Permanente, Reserva Legal, flora, fauna e corredores ecológicos do entorno.

§1º. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a regularização e que tenham se sujeitado as correções que as tornem próprias ao loteamento, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos nesta Lei Complementar.

§2º. Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

§3º. O projeto deverá demonstrar, por responsável técnico habilitado, a observância das distâncias de segurança em relação às Áreas de Preservação Permanente e às Reservas Legais, vedada a implantação de lotes, vias, equipamentos comuns ou estruturas de apoio em desconformidade com tais restrições.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º. Os Condomínios Horizontais de Lotes para fins de criação de chácaras de recreio deverão atender os seguintes requisitos:

I – Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município de Nova Andradina;

II – As vias de circulação com mais de 04 (quatro) faixas de rolamento deverão conter canteiro central de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

III – As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestre, deverão ter largura mínima 4,00m (quatro metros);

IV – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo:

a) Pavimentação primária, asfalto ou piso intertravado, a critério do loteador. O projeto de pavimentação asfáltica deverá ser previamente aprovado pelo órgão competente do Município de Nova Andradina;

b) Meio-fio e sarjetas, no caso de pavimentação asfáltica ou piso intertravado, dimensionados conforme Lei complementar de parcelamento do solo do município, devendo prever



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 05

acessibilidade, conforme normas da ABNT, em especial a norma ABNT – NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos:

c) Drenagem superficial, poços de captação, ou galerias de águas pluviais devem ser projetadas para seja feito o devido escoamento conduzindo a água até o seu destino final, previamente aprovadas pelo órgão competente do Município de Nova Andradina.

d) Rede de abastecimento de água de uso particular aprovadas pelo órgão competente do Município de Nova Andradina, ou em caso específico previamente aprovada pelo órgão competente, devendo prever as futuras ligações pontuais sem que haja cortes na pavimentação;

e) Rede de coleta de esgoto, ou solução alternativa, previamente aprovada pelo órgão competente, que deverá ser projetada dentro da área a ser loteada até o ponto de ligação determinado pela concessionária local; na hipótese de dispensa de rede coletiva, deverá ser apresentado projeto de sistema independente de esgotamento sanitário, com caixas sépticas, sumidouros ou solução equivalente, observada a NBR 17076/2024, ou outra norma técnica que a substitua, quando se tratar de tratamento individualizado.

f) Rede de energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovada pelo órgão competente. A iluminação pública deverá contemplar todas as vias do loteamento;

g) Marcação das quadras e lotes;

h) Sinalização Viária vertical e horizontal (quando aplicável); e,

i) Arborização viária conforme legislação vigente.

V – As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, tanto para novos empreendimentos bem como para empreendimentos passíveis de regularização, são as estipuladas de acordo com os Anexos desta lei.

Parágrafo único. O Município de Nova Andradina poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias, em vista das condições do terreno a parcelar.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 06

CAPÍTULO IV DA CONSULTA PRÉVIA E EMISSÃO DA CARTA DE DIRETRIZES

Art. 9º. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município de Nova Andradina, por meio de consulta prévia, a viabilidade do referido projeto e as diretrizes para o uso do solo urbano, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II - Cópia da matrícula atualizada da gleba a ser loteada;

III - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;

IV - Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

V - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

VI - Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;

VII – Anteprojeto de drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e rede de coleta de esgoto, indicando qual o sistema será adotado pelo loteador;

a) A drenagem de águas pluviais pode ser feita de forma superficial através de curvas de nível e percolação da água pelo solo, desde que comprovada a sua eficiência, através de projeto e memoriais de cálculo assinado por engenheiro responsável, acompanhado de ART do projeto técnico;

b) O abastecimento de água potável para os lotes derivados do processo de loteamento poderá ser feito por rede particular construída pelo loteador, inclusive mediante poço tubular, caixa d'água e ramais de distribuição, desde que comprovada sua viabilidade técnica por projeto e memoriais de cálculo assinados por profissional habilitado, bem como mediante prévia licença ambiental e outorga do órgão competente, quando exigíveis;

c) O loteador pode optar pela coleta de esgoto através de caixas sépticas e sumidouro, desde que estas obras sejam exigidas dos moradores em contrato de compra e venda modelo, que será encaminhado para análise pela PMNA;

VIII – Requerimento de termo de dispensa do pedido de Cartas de viabilidade fornecidas pelas companhias de abastecimento de água e esgoto, no caso de o loteador optar pela



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 07

coleta de esgoto através de caixas sépticas e sumidouro; e abastecimento de água através de rede particular;

IX - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO GEORREFERENCIADO apresentado através de desenhos na escala 1:2000 (um para dois mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e uma em arquivo digital no formato definido pela Prefeitura, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

X - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

XI - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, contemplando, no mínimo, os impactos sobre o sistema viário, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos, ruídos, iluminação, atividades agropecuárias do entorno e demais interferências sobre a ocupação rural vizinha, assegurada a ciência ou notificação dos confrontantes.

Art. 10. Havendo viabilidade de implantação, o município de Nova Andradina-MS, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município; do Conselho Municipal Do Plano Diretor -COMPLAN, e demais legislações superiores vigentes, emitirá a CERTIDÃO DE DIRETRIZES GERAIS.

§1º O prazo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias.

§2º A Certidão de Diretrizes Gerais tem validade pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 08

§3º O recebimento da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO V DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO APROVAÇÃO PRELIMINAR

Art. 11. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e, havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município de Nova Andradina, composto pelos seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;
- II - Apresentar anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária INCRA;
- III - Cópia de ata de reunião do Conselho Municipal Do Plano Diretor -COMPLAN, de Nova Andradina/MS, com parecer FAVORÁVEL;
- IV - Convenção do condomínio;
- V - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:
 - a) Orientação magnética e verdadeira;
- VI - Cartas de viabilidade fornecidas pela companhia de abastecimento de energia elétrica;
- VII - Cartas de viabilidade fornecidas pelas companhias de abastecimento de água e esgoto, caso não seja emitida carta de dispensa da implantação através da concessão das obras aos órgãos competentes;
- VIII - Desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000, em 02 (duas) vias com as seguintes informações:
 - a) Orientação magnética e verdadeira;
 - b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 09

d) Sistema de vias com as respectivas larguras;

e) Curvas de nível com equidistância de 1.00m (um metro);

f) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, os quais deverão ser apresentados na escala 1:500.

g) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Parágrafo único. O prazo para estudo e apresentação do anteprojeto, após cumpridas as exigências do Município de Nova Andradina, pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO APROVAÇÃO FINAL

Art. 12. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II - Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;

III - Plantas e desenhos exigidos nos incisos V e VIII do Artigo 10º desta Lei, em 04 (quatro) vias.

IV - Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) A descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

V - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, em 4 (quatro) vias, referentes as obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 010

previamente aprovadas pelos órgãos competentes, exceto pelo caso de dispensa pela secretaria de obras e infraestrutura:

a) Projeto da rede de drenagem de águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhes e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

b) Projeto de ruas e asfalto, com especificação determinada pelo art. 10º, inciso VIII, bem como memorial descritivo contendo memória de cálculos, ensaios e estudos específicos, e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;

c) Licença Ambiental expedida pelo departamento de Meio Ambiente;

d) Projeto de distribuição de água potável e rede de coleta de esgoto, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deve estar devidamente aprovado pelo órgão competente;

e) Projeto de distribuição energia elétrica e iluminação pública, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deve estar devidamente aprovado pelo órgão competente;

f) Projeto de arborização e tratamentos paisagísticos, com base no dimensionamento estabelecido na Lei Municipal 1.025/2.011, bem como ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico;

g) Projeto de acessibilidade, bem como ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, podendo este projeto estar vinculado ao projeto de ruas e asfalto; e,

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 011

h) Projeto de sinalização de trânsito, horizontal (quando aplicável) e vertical, bem como memorial descritivo e planilha de custo calculada com base na tabela SINAPI e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico.

§1º O requerente deverá apresentar modelo de contrato de promessa de compra e venda, em 04 (quatro) vias, a ser utilizado, contendo, no mínimo, as cláusulas que especifiquem:

I. O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura;

II. O prazo de execução da infraestrutura constante nesta Lei;

III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 7º desta Lei;

IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executados as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§2º O requerente deverá, ainda, anexar ao projeto definitivo os documentos relativos à gleba em parcelamento, consistentes no título de propriedade e nas certidões negativas de tributos municipais.

§3º O requerente deverá apresentar cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura, devendo obedecer ao prazo de 3 (três) anos.

§4º As pranchas apresentadas no projeto de loteamento devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§5º Todas as peças do projeto definido deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, desta região e Município de Nova Andradina.

§6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal será de 60 (sessenta) dias.

§7º No momento da aprovação será cobrada taxa de aprovação de loteamento conforme estipulado pelo Código Tributário Municipal.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 012

CAPÍTULO VII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 13. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município de Nova Andradina procederá ao exame de:

- I - Exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II - Todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI.

Parágrafo Único. O Município de Nova Andradina poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 14. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município de Nova Andradina baixará decreto de aprovação do projeto de loteamento e expedirá o alvará de loteamento, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

Art. 15. No ato de recebimento do alvará de parcelamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município de Nova Andradina, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I - Executar as obras de infraestrutura referida no Artigo 7º;
- II - Facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;
- III - Não outorgar qualquer escritura da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no item I, II e III deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- IV - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do inciso I do art. 12 desta Lei.

§1º As obras citadas nos incisos anteriores deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes antes da execução.

§2º O prazo para execução das obras e serviços citados nos incisos I e II deste artigo será acordado entre o loteador e o Município de Nova Andradina, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser superior a 03 (três) anos.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 013

§3º Mediante solicitação escrita e justificada do loteador, o Município de Nova Andradina poderá, após análise, autorizar, em loteamentos já aprovados, a renovação do Alvará pelo período de mais 01 (um) ano, caso o prazo para a realização das obras de infraestrutura citadas nos incisos I e II, não tenha sido suficiente, não podendo, portanto, ultrapassar o período total de 04 (quatro) anos.

§4º Nos casos de pedidos de prorrogação de prazo de alvará de loteamento será cobrada taxa conforme estipulado pelo Código Tributário Municipal.

Art. 16. No alvará de loteamento e no termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 17. Aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Nova Andradina e assinado o termo de compromisso pelo loteador, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro de imóveis, a fim de ser realizado o respectivo registro, sob pena da caducidade do ato de aprovação do loteamento.

Art. 18. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, requererá ao Município de Nova Andradina, por escrito, que seja feita a vistoria por seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado da guia da taxa de vistoria de loteamento devidamente recolhida.

§2º O loteador deverá apresentar todas as ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registros de Responsabilidade Técnica) de execução das obras; a Licença de Operação – LO, Termo de Vistoria Final das concessionárias de saneamento e energia elétrica, ou outro documento que o equivalha, e a certidão expedida pelo cartório de registro de imóveis que comprove o registro do loteamento na matrícula mãe do imóvel loteado.

§3º Após a vistoria, o Município de Nova Andradina expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará um decreto de aprovação da implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§4º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela a liberar esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 5º No caso de se fazer necessário mais de uma vistoria, solicitada pelo loteador, será cobrada nova taxa de vistoria, conforme especificado pelo Código Tributário Municipal.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 014

Art. 19. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Município de Nova Andradina, e deverá ser depositada no cartório de registro de imóveis, em complementação ao projeto original, com a devida averbação.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequências de localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o disposto na legislação pertinente, para que lhe seja fornecido novo alvará de parcelamento pelo município.

§2º Quando houver mudança substancial do projeto de loteamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se, então, novo alvará e baixando-se novo decreto.

§3º Nos casos de retificação de loteamento, após a sua nova aprovação, o loteador só poderá requerer a vistoria final do loteamento após comprovar o registro das alterações no cartório de registro de imóveis.

Art. 20. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Nova Andradina, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Os proprietários de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento de chácaras de recreio efetuados sem a aprovação do Município de Nova Andradina e não escritos no cartório de registro de imóveis terão o prazo de 02 (dois) anos para regularizá-los, adaptando-os às exigências legais, sob pena de serem anulados, por não cumprimento dos requisitos legais pertinentes.

Art. 22. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica, distribuição, iluminação e manutenção da rede de energia.

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 015

Art. 23. Fica sujeito à cassação do alvará de aprovação do loteamento e à aplicação de multa, todo aquele, que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - Registrar loteamento, desmembramento, fracionamento, remembramento não aprovados pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra de venda, a cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovados.

§1º O valor da multa a que se refere este artigo será de 10 (dez) a 40 (quarenta) vezes a UFM - Unidade Fiscal do Município.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais sanções legais, tanto na esfera cível quanto penal, bem como não sana a infração, permanecendo a obrigação do infrator de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3º A reincidência específica acarretará, ao responsável pelo empreendimento, multa no valor correspondente ao dobro da inicialmente aplicada, além da suspensão de sua licença para construir no município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 24. O Município de Nova Andradina, ao tomar conhecimento da existência de loteamento de gleba construído sem autorização municipal, notificará o responsável pela irregularidade para que inicie o processo de regularização do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, sem prejuízo da aplicação da multa pertinente.

Parágrafo Único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será lavrada o auto de embargo, ficando proibida a continuação das atividades, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais necessárias.

Art. 25. São passíveis de sanções administrativas, conforme legislação específica em vigor, os servidores municipais que, direta ou indiretamente concederem ou contribuir para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas referentes aos procedimentos disciplinados nesta lei.

Art. 26. O empreendimento deverá prever solução adequada para acondicionamento, coleta, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados, observadas as exigências dos órgãos municipais competentes e a responsabilidade do empreendedor ou da entidade condominial pela manutenção das estruturas internas necessárias à prestação do serviço.

Art. 27. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à demonstração de compatibilidade com as atividades rurais e produtivas existentes no entorno, especialmente

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 016

pecuária, confinamento, agricultura mecanizada, pulverização agrícola e demais usos regularmente instalados, de modo a prevenir conflitos de vizinhança e desvio da vocação territorial da área.

Art. 28. É vedado o reparcelamento, desdobro, fracionamento sucessivo ou qualquer expediente que importe, direta ou indiretamente, em nova subdivisão irregular das unidades originadas do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei.

Parágrafo único. A vedação de que trata o caput alcança, inclusive, as hipóteses em que a subdivisão venha a ser pretendida sob fundamento sucessório, negocial ou possessório, quando implique desfiguração da unidade originária aprovada.

Art. 29 A aprovação do empreendimento dependerá da apresentação e aprovação de solução técnica de drenagem pluvial, sistema viário interno, acessos, eventual pavimentação exigida pelo órgão competente e demais obras de infraestrutura mínimas necessárias à segurança, funcionalidade e manutenção do parcelamento.

Art. 30 O projeto do empreendimento deverá ser acompanhado de planta georreferenciada da área total e das unidades projetadas, bem como de memorial técnico descritivo com identificação dos limites, confrontações e marcos geodésicos, na forma exigida pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 31. O empreendimento deverá observar ordenamento viário interno compatível com os acessos existentes e projetados, contemplando hierarquia de circulação, segurança, identificação das vias e compatibilidade com as exigências de mobilidade e manutenção previstas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 32 É vedada, no âmbito do empreendimento disciplinado por esta Lei, a exploração de atividade comercial incompatível com a finalidade de chácara de lazer e sítio de recreio, especialmente a comercialização de bebida alcoólica, bem como aquela que comprometa o sossego, a segurança, a destinação urbanística da área ou gere incremento indevido de fluxo, impacto ou adensamento não compatível com o regime jurídico instituído.

Art. 33. A aprovação do empreendimento dependerá da prévia manifestação da Secretaria Municipal competente em matéria de meio ambiente, da Secretaria Municipal competente em matéria de infraestrutura e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, sem prejuízo da oitiva de outros órgãos setoriais quando a natureza do projeto assim exigir.

Art. 34 A implantação, regularização, aprovação e funcionamento dos empreendimentos disciplinados por esta Lei observarão, no que couber, as exigências de licenciamento ambiental e os parâmetros técnicos estabelecidos na Resolução SEMADESC/MS nº



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 017

064, de 20 de agosto de 2024, ou em outra norma estadual que a substitua ou altere, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

Art. 35. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina – MS, 17 de abril de 2026.



Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO
DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO
Edição nº 2290
Data 17/04/26



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 018

ANEXO 01 DA LEI 1.962/2026, DE 17 DE ABRIL DE 2026

SITUAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
Residencial	x		
Comércio	x		
Comércio e serviço	x		
Indústrias			x
Ocupação			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			2.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			2.000,00
Taxa de Ocupação máxima (%)			50%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo			Não se aplica
Número de Pavimentos			Não se aplica
Altura Máxima (m)			Não se aplica
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			Não se aplica
Afastamento Mínimo (com ou sem abertura)	Lateral		Não se aplica
	Fundo		Não se aplica
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de quadra: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado		15,00
	Esquina: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado		15,00
Infraestrutura			
Largura de ruas (m)	12,00m, compreendendo 8,00 metros de pista de rolamento e 2,00 metros de passeio em cada lado, ou outro dimensionamento superior fixado em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal.		
Acesso ao loteamento	Acesso através de portal com identificação do loteamento		
Cercamento	Cercamento: deverá observar padrão definido em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal, admitindo-se postes de madeira, concreto, alambrado ou solução equivalente, desde que compatível com a segurança, a finalidade do empreendimento e a preservação da paisagem rural		
Identificação de ruas			dispensa
Distribuição de água potável			dispensa
Distribuição de energia elétrica			obrigatório

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Lei Ordinária 1.962/2026 pág. 019

ANEXO 02 DA LEI 1.962, DE 17 DE ABRIL DE 2026

SITUAÇÃO REGULAR			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
Residencial	x		x
Comércio			x
Comércio e serviço			x
Indústrias			
Ocupação			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m2)			1.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m2)			1.000,00
Taxa de Ocupação máxima (%)			50,00
Coefficiente de Aproveitamento Máximo			1,20
Número de Pavimentos			2,00
Altura Máxima (m)			8,00
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			50,00
Afastamento Mínimo (com ou sem abertura)	Lateral		3,00
	Fundo		3,00
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de quadra		20,00
	Esquina		20,00
Infraestrutura			
Largura de ruas (m)			12,00
Acesso ao loteamento		guarita com acesso controlado	
Cercamento		alambrado com 2,5 m de altura	
Identificação de ruas			obrigatório
Distribuição de água potável			obrigatório
Distribuição de energia elétrica			obrigatório

AV. ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE, 541 – CAIXA POSTAL 01

FONE: PABX (67) 3441-1250 – FAX: (67) 3441-1380 – CEP 79750-000 – <https://www.pmna.ms.gov.br>

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

LEI Nº 1.962, de 17 de Abril de 2026.

Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes na zona rural do Município de Nova Andradina-MS, para fins de criação de Chácaras de Lazer e/ou Sítio de Recreio, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, constantes na Lei Orgânica do Município;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de Condomínios Horizontais de Lotes e regularização de chácaras de recreio em áreas rurais, no Município de Nova Andradina, será regido pela presente Lei, elaborada com a observância das normas gerais da Lei Federal nº 13.465/2017 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

Parágrafo Único. Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muro ou alambrados, com acesso único controlado, que tenha por finalidade a subdivisão de gleba em frações ideais destinadas a edificação de unidades autônomas, constituídas por lotes, sobre os quais serão realizadas construções, a critério do adquirente.

Art. 2º Fica admitida a implantação de condomínio de lotes, nos termos do artigo 1358-A e seguintes do Código Civil, no município de Nova Andradina/MS, que consiste em espécie de condomínio, na qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Isso significa que as ruas, praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

§1º Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que existirão também áreas e edificações de uso comum.

§2º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal de domínio dos condôminos.

§3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigorão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras, o Plano Diretor e esta Lei.

§4º Toda a estrutura interna do condomínio de lotes é de responsabilidade do empreendedor/proprietário, e, sua manutenção e conservação é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 3º O parcelamento do solo em área rural, com área resultante abaixo do módulo fiscal mínimo exigido, poderá ser feito apenas mediante a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, de acordo com os parâmetros desta Lei, vedado o loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento de unidades já criadas a partir da criação de novo loteamento ou regularização de situação existente, que não esteja de acordo com o estabelecido.

Art. 4º As unidades resultantes do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei destinam-se a uso unifamiliar, voltado a chacara de lazer e sítio de recreio, vedada sua caracterização como moradia principal ou como mecanismo de formação de núcleo urbano residencial permanente incompatível com a zona rural e com o ordenamento territorial municipal.

Art. 5º Para efeito da presente Lei Complementar considera-se:

I – Chácara de Recreio: Um imóvel rural com área adequada e suficiente para abrigar atividades de lazer, como piscinas e/ou espaços para prática de esportes, área de plantio de vegetação frutífera, hortas, atividades de produção agroindustrial, e que tenha por destino o repouso, o lazer, a moradia e ainda a locação para terceiros para realização de reuniões, eventos e atividades afins.

II – Área Passível de Regularização: imóvel com as características de chácaras de recreio, sejam isolados por entorno rural, integrantes de parcelamentos ou condomínios destinados a este fim e que estejam implantados até a data que entra em vigor esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nos casos de imóvel integrante de loteamento ou condomínio, a regularização deverá ser de todo o empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de recreio e lazer em zonas rurais localizadas em raio compreendido entre 1,0 km (um quilômetro) e 15,0 km (quinze quilômetros) do perímetro urbano, desde que inseridas em Zoneamento Específico para Chácaras de Lazer, definido em lei municipal.

§1º. O Zoneamento Específico de que trata este artigo dependerá de lei municipal, vedada sua instituição por decreto.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

§2º. A regularização de empreendimentos de que trata esta Lei somente alcançará parcelamentos, ocupações ou núcleos já implantados até a data de entrada em vigor desta Lei, vedada sua utilização como fundamento para legitimar ocupações futuras constituídas em desconformidade com a disciplina urbanística e ambiental aplicável.

§3º. As novas demarcações e implantações de empreendimentos abrangidos por esta Lei somente serão admitidas dentro do raio territorial previsto no caput, vedada sua aprovação fora dos limites ali estabelecidos, ainda que sob a denominação de regularização, ampliação, remembramento ou outra forma de expansão.

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – áreas de Reserva Legal registrada;

VII – áreas de Preservação Permanente;

VIII – áreas situadas em faixas de proteção técnica necessárias à preservação de Área de Preservação Permanente, Reserva Legal, flora, fauna e corredores ecológicos do entorno.

§1º. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a regularização e que tenham se sujeitado as correções que as tornem próprias ao loteamento, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos nesta Lei Complementar.

§2º. Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência da autoridade competente.

§3º. O projeto deverá demonstrar, por responsável técnico habilitado, a observância das distâncias de segurança em relação às Áreas de Preservação Permanente e às Reservas Legais, vedada a implantação de lotes, vias, equipamentos comuns ou estruturas de apoio em desconformidade com tais restrições.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º. Os Condomínios Horizontais de Lotes para fins de criação de chácaras de recreio deverão atender os seguintes requisitos:

I – Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município de Nova Andradina;

II – As vias de circulação com mais de 04 (quatro) faixas de rolamento deverão conter canteiro central de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

III – As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestre, deverão ter largura mínima 4,00m (quatro metros);

IV – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo:

a) Pavimentação primária, asfalto ou piso intertravado, a critério do loteador. O projeto de pavimentação asfáltica deverá ser previamente aprovado pelo órgão competente do Município de Nova Andradina;

b) Meio-fio e sarjetas, no caso de pavimentação asfáltica ou piso intertravado, dimensionados conforme Lei complementar de parcelamento do solo do município, devendo prever acessibilidade, conforme normas da ABNT, em especial a norma ABNT – NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos;

c) Drenagem superficial, poços de captação, ou galerias de águas pluviais devem ser projetadas para seja feito o devido escoamento conduzindo a água até o seu destino final, previamente aprovadas pelo órgão competente do Município de Nova Andradina.

d) Rede de abastecimento de água de uso particular aprovadas pelo órgão competente do Município de Nova Andradina, ou em caso específico previamente aprovada pelo órgão competente, devendo prever as futuras ligações pontuais sem que haja cortes na pavimentação;

e) Rede de coleta de esgoto, ou solução alternativa, previamente aprovada pelo órgão competente, que deverá ser projetada dentro da área a ser loteada até o ponto de ligação determinado pela concessionária local; na hipótese de dispensa de rede coletiva, deverá ser apresentado projeto de sistema independente de esgotamento sanitário, com caixas sépticas, sumidouros ou solução equivalente, observada a NBR 17076/2024, ou outra norma técnica que a substitua, quando se tratar de tratamento individualizado.

f) Rede de energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovada pelo órgão competente. A iluminação pública deverá contemplar todas as vias do loteamento;

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

- g) Marcação das quadras e lotes;
- h) Sinalização Viária vertical e horizontal (quando aplicável); e,
- i) Arborização viária conforme legislação vigente.

V – As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, tanto para novos empreendimentos bem como para empreendimentos passíveis de regularização, são as estipuladas de acordo com os Anexos desta lei.

Parágrafo único. O Município de Nova Andradina poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias, em vista das condições do terreno a parcelar.

CAPÍTULO IV

DA CONSULTA PRÉVIA E EMISSÃO DA CARTA DE DIRETRIZES

Art. 9º. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município de Nova Andradina, por meio de consulta prévia, a viabilidade do referido projeto e as diretrizes para o uso do solo urbano, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;
- II - Cópia da matrícula atualizada da gleba a ser loteada;
- III - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;
- IV - Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- V - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- VI - Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VII – Anteprojeto de drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e rede de coleta de esgoto, indicando qual o sistema será adotado pelo loteador;

a) A drenagem de águas pluviais pode ser feita de forma superficial através de curvas de nível e percolação da água pelo solo, desde que comprovada a sua eficiência, através de projeto e memoriais de cálculo assinado por engenheiro responsável, acompanhado de ART do projeto técnico;

b) O abastecimento de água potável para os lotes derivados do processo de loteamento poderá ser feito por rede particular construída pelo loteador, inclusive mediante poço tubular, caixa d'água e ramais de distribuição, desde que comprovada sua viabilidade técnica por projeto e memoriais de cálculo assinados por profissional habilitado, bem como mediante prévia licença ambiental e outorga do órgão competente, quando exigíveis;

c) O loteador pode optar pela coleta de esgoto através de caixas sépticas e sumidouro, desde que estas obras sejam exigidas dos moradores em contrato de compra e venda modelo, que será encaminhado para análise pela PMNA;

VIII – Requerimento de termo de dispensa do pedido de Cartas de viabilidade fornecidas pelas companhias de abastecimento de água e esgoto, no caso de o loteador optar pela coleta de esgoto através de caixas sépticas e sumidouro; e abastecimento de água através de rede particular;

IX - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO GEORREFERENCIADO apresentado através de desenhos na escala 1:2000 (um para dois mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e uma em arquivo digital no formato definido pela Prefeitura, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

X - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

XI - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, contemplando, no mínimo, os impactos sobre o sistema viário, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos, ruídos, iluminação, atividades agropecuárias do entorno e demais interferências sobre a ocupação rural vizinha, assegurada a ciência ou notificação dos confrontantes.

Art. 10. Havendo viabilidade de implantação, o município de Nova Andradina-MS, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município; do Conselho Municipal Do Plano Diretor -COMPLAN, e demais legislações superiores vigentes, emitirá a CERTIDÃO DE DIRETRIZES GERAIS.

§1º O prazo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias.

§2º A Certidão de Diretrizes Gerais tem validade pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

§3º O recebimento da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPÍTULO V

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO APROVAÇÃO PRELIMINAR

Art. 11. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e, havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município de Nova Andradina, composto pelos seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;
- II - Apresentar anuência do Instituto Nacional de Reforma Agrária INCRA;
- III - Cópia de ata de reunião do Conselho Municipal Do Plano Diretor -COMPLAN, de Nova Andradina/MS, com parecer FAVORÁVEL;
- IV - Convenção do condomínio;
- V - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) Orientação magnética e verdadeira;
- VI - Cartas de viabilidade fornecidas pela companhia de abastecimento de energia elétrica;
- VII - Cartas de viabilidade fornecidas pelas companhias de abastecimento de água e esgoto, caso não seja emitida carta de dispensa da implantação através da concessão das obras aos órgãos competentes;
- VIII - Desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000, em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- a) Orientação magnética e verdadeira;
- b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) Sistema de vias com as respectivas larguras;
- e) Curvas de nível com equidistância de 1.00m (um metro);
- f) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, os quais deverão ser apresentados na escala 1:500.
- g) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Parágrafo único. O prazo para estudo e apresentação do anteprojeto, após cumpridas as exigências do Município de Nova Andradina, pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO APROVAÇÃO FINAL

Art. 12. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;
- II - Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;
- III - Plantas e desenhos exigidos nos incisos V e VIII do Artigo 10º desta Lei, em 04 (quatro) vias.
- IV - Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - a) Denominação do loteamento;
 - b) A descrição sucinta do loteamento com suas características;
 - c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

V - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, em 4 (quatro) vias, referentes as obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, exceto pelo caso de dispensa pela secretaria de obras e infraestrutura:

- a) Projeto da rede de drenagem de águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhes e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- b) Projeto de ruas e asfalto, com especificação determinada pelo **art. 10º, inciso VIII**, bem como memorial descritivo contendo memória de cálculos, ensaios e estudos específicos, e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- c) Licença Ambiental expedida pelo departamento de Meio Ambiente;
- d) Projeto de distribuição de água potável e rede de coleta de esgoto, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deve estar devidamente aprovado pelo órgão competente;

e) Projeto de distribuição energia elétrica e iluminação pública, bem como memorial descritivo, contendo a memória de cálculo e planilha de custo da obra com base na tabela SINAPI, e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico. Este projeto deve estar devidamente aprovado pelo órgão competente;

f) Projeto de arborização e tratamentos paisagísticos, com base no dimensionamento estabelecido na Lei Municipal 1.025/2.011, bem como ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico;

g) Projeto de acessibilidade, bem como ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, podendo este projeto estar vinculado ao projeto de ruas e asfalto; e,

h) Projeto de sinalização de trânsito, horizontal (quando aplicável) e vertical, bem como memorial descritivo e planilha de custo calculada com base na tabela SINAPI e ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de projeto, devidamente assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico.

§1º O requerente deverá apresentar modelo de contrato de promessa de compra e venda, em 04 (quatro) vias, a ser utilizado, contendo, no mínimo, as cláusulas que especifiquem:

I. O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura;

II. O prazo de execução da infraestrutura constante nesta Lei;

III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 7º desta Lei;

IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executados as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§2º O requerente deverá, ainda, anexar ao projeto definitivo os documentos relativos à gleba em parcelamento, consistentes no título de propriedade e nas certidões negativas de tributos municipais.

§3º O requerente deverá apresentar cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura, devendo obedecer ao prazo de 3 (três) anos.

§4º As pranchas apresentadas no projeto de loteamento devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§5º Todas as peças do projeto definido deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, desta região e Município de Nova Andradina.

§6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal será de 60 (sessenta) dias.

§7º No momento da aprovação será cobrada taxa de aprovação de loteamento conforme estipulado pelo Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 13. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município de Nova Andradina procederá ao exame de:

I - Exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - Todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI.

Parágrafo Único. O Município de Nova Andradina poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 14. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município de Nova Andradina baixará decreto de aprovação do projeto de loteamento e expedirá o alvará de loteamento, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

Art. 15. No ato de recebimento do alvará de parcelamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município de Nova Andradina, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura referida no Artigo 7º;

II - Facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;

III - Não outorgar qualquer escritura da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no item I, II e III deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do inciso I do art. 12 desta Lei.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

§1º As obras citadas nos incisos anteriores deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes antes da execução.

§2º O prazo para execução das obras e serviços citados nos incisos I e II deste artigo será acordado entre o loteador e o Município de Nova Andradina, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser superior a 03 (três) anos.

§3º Mediante solicitação escrita e justificada do loteador, o Município de Nova Andradina poderá, após análise, autorizar, em loteamentos já aprovados, a renovação do Alvará pelo período de mais 01 (um) ano, caso o prazo para a realização das obras de infraestrutura citadas nos incisos I e II, não tenha sido suficiente, não podendo, portanto, ultrapassar o período total de 04 (quatro) anos.

§4º Nos casos de pedidos de prorrogação de prazo de alvará de loteamento será cobrada taxa conforme estipulado pelo Código Tributário Municipal.

Art. 16. No alvará de loteamento e no termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 17. Aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Nova Andradina e assinado o termo de compromisso pelo loteador, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao registro de imóveis, a fim de ser realizado o respectivo registro, sob pena da caducidade do ato de aprovação do loteamento.

Art. 18. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, requererá ao Município de Nova Andradina, por escrito, que seja feita a vistoria por seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado da guia da taxa de vistoria de loteamento devidamente recolhida.

§2º O loteador deverá apresentar todas as ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registros de Responsabilidade Técnica) de execução das obras; a Licença de Operação – LO, Termo de Vistoria Final das concessionárias de saneamento e energia elétrica, ou outro documento que o equivalha, e a certidão expedida pelo cartório de registro de imóveis que comprove o registro do loteamento na matrícula mãe do imóvel loteado.

§3º Após a vistoria, o Município de Nova Andradina expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará um decreto de aprovação da implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§4º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela a liberar esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§5º No caso de se fazer necessário mais de uma vistoria, solicitada pelo loteador, será cobrada nova taxa de vistoria, conforme especificado pelo Código Tributário Municipal.

Art. 19. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Município de Nova Andradina, e deverá ser depositada no cartório de registro de imóveis, em complementação ao projeto original, com a devida averbação.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequências de localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o disposto na legislação pertinente, para que lhe seja fornecido novo alvará de parcelamento pelo município.

§2º Quando houver mudança substancial do projeto de loteamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se, então, novo alvará e baixando-se novo decreto.

§3º Nos casos de retificação de loteamento, após a sua nova aprovação, o loteador só poderá requerer a vistoria final do loteamento após comprovar o registro das alterações no cartório de registro de imóveis.

Art. 20. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Nova Andradina, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Os proprietários de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento de chácaras de recreio efetuados sem a aprovação do Município de Nova Andradina e não escritos no cartório de registro de imóveis terão o prazo de 02 (dois) anos para regularizá-los, adaptando-os às exigências legais, sob pena de serem anulados, por não cumprimento dos requisitos legais pertinentes.

Art. 22. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica, distribuição, iluminação e manutenção da rede de energia.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

Art. 23. Fica sujeito à cassação do alvará de aprovação do loteamento e à aplicação de multa, todo aquele, que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - Registrar loteamento, desmembramento, fracionamento, remembramento não aprovados pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra de venda, a cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovados.

§1º O valor da multa a que se refere este artigo será de 10 (dez) a 40 (quarenta) vezes a UFM - Unidade Fiscal do Município.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais sanções legais, tanto na esfera cível quanto penal, bem como não sana a infração, permanecendo a obrigação do infrator de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3º A reincidência específica acarretará, ao responsável pelo empreendimento, multa no valor correspondente ao dobro da inicialmente aplicada, além da suspensão de sua licença para construir no município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 24. O Município de Nova Andradina, ao tomar conhecimento da existência de loteamento de gleba construído sem autorização municipal, notificará o responsável pela irregularidade para que inicie o processo de regularização do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, sem prejuízo da aplicação da multa pertinente.

Parágrafo Único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será lavrada o auto de embargo, ficando proibida a continuação das atividades, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais necessárias.

Art. 25. São passíveis de sanções administrativas, conforme legislação específica em vigor, os servidores municipais que, direta ou indiretamente concederem ou contribuírem para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas referentes aos procedimentos disciplinados nesta lei.

Art. 26. O empreendimento deverá prever solução adequada para acondicionamento, coleta, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados, observadas as exigências dos órgãos municipais competentes e a responsabilidade do empreendedor ou da entidade condominial pela manutenção das estruturas internas necessárias à prestação do serviço.

Art. 27. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à demonstração de compatibilidade com as atividades rurais e produtivas existentes no entorno, especialmente pecuária, confinamento, agricultura mecanizada, pulverização agrícola e demais usos regularmente instalados, de modo a prevenir conflitos de vizinhança e desvio da vocação territorial da área.

Art. 28. É vedado o reparcelamento, desdobro, fracionamento sucessivo ou qualquer expediente que importe, direta ou indiretamente, em nova subdivisão irregular das unidades originadas do condomínio horizontal de lotes disciplinado por esta Lei.

Parágrafo único. A vedação de que trata o caput alcança, inclusive, as hipóteses em que a subdivisão venha a ser pretendida sob fundamento sucessório, negocial ou possessório, quando implique desfiguração da unidade originária aprovada.

Art. 29. A aprovação do empreendimento dependerá da apresentação e aprovação de solução técnica de drenagem pluvial, sistema viário interno, acessos, eventual pavimentação exigida pelo órgão competente e demais obras de infraestrutura mínimas necessárias à segurança, funcionalidade e manutenção do parcelamento.

Art. 30. O projeto do empreendimento deverá ser acompanhado de planta georreferenciada da área total e das unidades projetadas, bem como de memorial técnico descritivo com identificação dos limites, confrontações e marcos geodésicos, na forma exigida pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 31. O empreendimento deverá observar ordenamento viário interno compatível com os acessos existentes e projetados, contemplando hierarquia de circulação, segurança, identificação das vias e compatibilidade com as exigências de mobilidade e manutenção previstas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 32. É vedada, no âmbito do empreendimento disciplinado por esta Lei, a exploração de atividade comercial incompatível com a finalidade de chácara de lazer e sítio de recreio, especialmente a comercialização de bebida alcoólica, bem como aquela que comprometa o sossego, a segurança, a destinação urbanística da área ou gere incremento indevido de fluxo, impacto ou adensamento não compatível com o regime jurídico instituído.

Art. 33. A aprovação do empreendimento dependerá da prévia manifestação da Secretaria Municipal competente em matéria de meio ambiente, da Secretaria Municipal competente em matéria de infraestrutura e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, sem prejuízo da oitiva de outros órgãos setoriais quando a natureza do projeto assim exigir.

Art. 34. A implantação, regularização, aprovação e funcionamento dos empreendimentos disciplinados por esta Lei observarão, no que couber, as exigências de licenciamento ambiental e os parâmetros técnicos estabelecidos na Resolução SEMADESC/MS nº 064, de 20 de agosto de 2024, ou em outra norma estadual que a substitua ou altere, sem prejuízo das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

Art. 35. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina – MS, 17 de abril de 2026.

Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO 01 DA LEI 1.962/2026, DE 17 DE ABRIL DE 2026

SITUAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO		
USO		
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL PROIBIDO
Residencial	X	
Comércio	X	
Comércio e serviço	X	
Indústrias		X
Ocupação		
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)		2.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)		2.000,00
Taxa de Ocupação máxima (%)		50%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo		Não se aplica
Número de Pavimentos		Não se aplica
Altura Máxima (m)		Não se aplica
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)		Não se aplica
Afastamento Mínimo (com ou sem abertura)	Lateral	Não se aplica
	Fundo	Não se aplica
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de quadra: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado	15,00
	Esquina: mínimo de 15,00 metros, admitida ampliação por exigência técnica do projeto aprovado	15,00
Infraestrutura		
Largura de ruas (m)	12,00m, compreendendo 8,00 metros de pista de rolamento e 2,00 metros de passeio em cada lado, ou outro dimensionamento superior fixado em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal.	
Acesso ao loteamento	Acesso através de portal com identificação do loteamento	
Cercamento	Cercamento: deverá observar padrão definido em projeto aprovado pelo órgão técnico municipal, admitindo-se postes de madeira, concreto, alambrado ou solução equivalente, desde que compatível com a segurança, a finalidade do empreendimento e a preservação da paisagem rural	
Identificação de ruas		dispensa
Distribuição de água potável		dispensa
Distribuição de energia elétrica		obrigatório

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

ANEXO 02 DA LEI 1.962, DE 17 DE ABRIL DE 2026

SITUAÇÃO REGULAR			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
Residencial	x		
Comércio			x
Comércio e serviço			x
Indústrias			x
Ocupação			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m ²)			1.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m ²)			1.000,00
Taxa de Ocupação máxima (%)			50,00
Coeficiente de Aproveitamento Máximo			1,20
Número de Pavimentos			2,00
Altura Máxima (m)			8,00
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			50,00
Afastamento Mínimo (com ou sem abertura)	Lateral		3,00
	Fundo		3,00
Testada Mínima do Lote (m)	Meio de quadra		20,00
	Esquina		20,00
Infraestrutura			
Largura de ruas (m)			12,00
Acesso ao loteamento			guarita com acesso controlado
Cercamento			alambrado com 2,5 m de altura
Identificação de ruas			obrigatório
Distribuição de água potável			obrigatório
Distribuição de energia elétrica			obrigatório