Ofício Nº 060/2022/GP-AB

Água Boa, 12 de abril de 2022.

À Sua Excelência o Senhor
Vereador
LUIS CESAR DE LARA PINTO FILHO
Presidente da Câmara Municipal
Água Boa MT

Câmara Municipal de Água Boa - MT
PROTOCOLO GERAL 295/2022
Data: 12/04/2022 - Horário: 16:53
Legislativo

REF.: Encaminhamento do Projeto de Lei Complementar nº 183.

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para submeter à apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei Complementar nº 183, de 12 de abril de 2022, que ***"Dispõe sobre normas para instituição de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes no município de Água Boa - MT e dá outras providências"***, acompanhado da respectiva mensagem para análise e aprovação do plenário desta casa.

Atenciosamente,

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2022.

(Projeto de Lei Complementar nº 183, de 12 de abril de 2022, do Executivo).

Dispõe sobre normas para instituição de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes no município de Água Boa - MT e dá outras providências.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são atribuídas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão ordinária de _____, aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituída pela presente Lei as normas gerais disciplinadoras para o processo de aprovação e instituição de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes, localizados no perímetro urbano do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso.

CAPÍTULO I
PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I - Definições Legais

Art. 2º - Para efeitos de aplicação desta Lei, análise e deliberações sobre projetos habitacionais, considerar-se-á:

I - Condomínios edilícios: são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Nessa categoria, podem ser classificados como:

a) Condomínios Horizontais aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;

b) Condomínios Verticais aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;

c) Condomínios Mistos aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

II - Condomínio de Lotes: são empreendimentos que são constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, Art. 58;

III - desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV - infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

V - lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe e ou unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;

VI - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

VII - loteamento de acesso controlado: a modalidade de loteamento, definida nos termos do inciso I deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

VIII - parcelamento do solo urbano: é o procedimento realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

Seção II - Condições gerais

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo plano diretor ou aprovada por Lei Municipal.

Art. 4º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 5º - Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano.

Art. 6º - Para as unidades autônomas que se constituírem em casas térreas, ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e, também, aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem como a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

Art. 7º - Para as unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação a que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e, ainda, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.

Art. 8º - Na elaboração de memoriais deverão ser discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de unidades autônomas, bem como as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas, ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
Seção I - Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de Lotes

Art. 9º - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes somente serão autorizados nas zonas onde se permitam o uso habitacional, assim definidos na Lei Municipal de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

Art. 10 - O loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes previstos nesta Lei não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios, canais e outros recursos hídricos públicos, sem prejuízo das reservas das faixas de domínio público e não edificáveis, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. Caso o poder público não consiga acessar o corpo hídrico por acesso externo ao condomínio, fica ressalvado o direto de acesso por vias internas do condomínio.

Art. 11 - É vedado impedir ou restringir o acesso ao loteamento de acesso controlado e ao condomínio de lotes às autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da Lei.

Art. 12 - Qualquer construção somente poderá ser iniciada no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes após aprovação do projeto e concessão dos respectivos alvarás, sem prejuízo de outras exigências administrativas e do exercício do poder de fiscalização.

Parágrafo único. As construções deverão obedecer às disposições dos regulamentos do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, se houver, que poderão fixar regras arquitetônicas e construtivas mais exigentes que aquelas previstas na legislação.

Art. 13 - Sem prejuízo as demais legislações, para a aprovação os projetos deverão observar as seguintes disposições:

I – atendam a todos os requisitos de loteamento previstos nesta Lei, ressalvadas as disposições específicas previstas neste capítulo;

II – não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III – garantam acesso às glebas confrontantes indicadas pelo poder público, mediante via de acesso do lado externo ao perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado ou do condomínio de lotes;

IV – o cumprimento pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos das obrigações previstas nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes;

V – fechamento do perímetro do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes, podendo o poder público impor restrições quanto ao tipo e forma de fechamento, para garantir a segurança pública;

VI – os equipamentos comunitários e áreas institucionais estejam fora do limite de fechamento e sem restrições de acesso;

VII – as portarias de acesso ao loteamento de acesso controlado ou ao condomínio de lotes:

a) estejam contempladas no projeto para prévia aprovação pelo órgão municipal competente;

b) permitam acesso ao sistema viário e possuam altura e largura compatíveis com a circulação de veículos de grande porte.

VIII – haja previsão de vagas, dispostas na parte interna ou externa ao fechamento e em distância inferior a 100 (cem) metros do ponto de acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, para:

a) 0,5 % (meio por cento) do número de lotes ou no mínimo 1 vaga para carga e descarga, mudanças e obras, sendo o arredondamento sempre para cima;

b) não moradores, 3% (três por cento) do número de lotes ou no mínimo 3 vaga, sendo 2% (dois por cento) de uso geral e 1% (um por cento) para idosos e/ou deficientes.

IX – no acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, exista faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 10,00 m (dez metros) e área de acumulação de, no mínimo, 2 (duas) vagas destinadas a não moradores;

X – tenha baia para ônibus do serviço público de transporte coletivo em distância inferior a 100 (cem) metros da portaria, caso necessário, cabendo ao empreendedor a construção do abrigo, conforme modelo regulamentado pelo Município;

XI – antes das portarias, seja estabelecido espaço para retorno de veículos, tais como áreas de manobra e interseções dimensionadas para veículos de carga rígidos e ônibus.

Parágrafo único. Nos títulos aquisitivos ou de promessa de compra e venda, incluindo os pré-contratos, se houver, bem como na matrícula dos lotes deverão constar que o adquirente ou proprietário respeitará as obrigações estipuladas neste Capítulo, no regulamento do loteamento de acesso controlado ou do condomínio de lotes e no ato constitutivo da entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores ou dos condôminos.

Art. 14 - A Administração Pública poderá, sem restrições, fiscalizar as obras realizadas no loteamento de acesso controlado ou no condomínio de lotes, bem como as condições das vias, praças e demais bens públicos neles existentes e quaisquer alterações ao projeto, a qualquer tempo, deverão ser submetidas a prévia autorização pelo poder público e observar as normas vigentes na data do requerimento.

Seção II - Condomínios Edilícios

Art. 15 - Os projetos relativos aos condomínios edilícios, estarão sujeitos à análise prévia do Município e deverão ser submetidos à consulta prévia e diretrizes estabelecidas através dos órgãos competentes, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e legais.

Parágrafo único. O empreendimento deverá atender os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor, sobretudo os princípios da Lei Municipal de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, segundo a zona em que será implantado.

Art. 16 - O empreendedor, interessado em instituir condomínio, deverá executar todos os serviços de infraestrutura urbana, conforme inciso IV, do artigo 2º, da presente Lei.

§ 1º - O incorporador deverá executar além da infraestrutura as seguintes obras: portaria, área de lazer e de recreação, sinalização vertical e horizontal, quando couber, de acordo com os índices descritos no Código de Obras e Edificações do município e conforme análise técnica desta municipalidade.

§ 2º - Em se tratando das áreas de uso comum, os condomínios edilícios deverão observar o seguinte:

I - Nos condomínios edilícios de verticais, deverá ser prevista área mínima para uso comum dos condôminos na proporção de 5 % (cinco por cento) da soma das áreas privativas, não inferior a 40,00m² (quarenta metros quadrados), sendo que esta área não poderá localizar-se em área de trânsito e estacionamento de veículos;

II - Nos condomínios edilícios horizontais, deverá ser prevista área mínima para uso comum dos condôminos na proporção de 5% (cinco por cento) da soma das áreas privativas, não inferior a 40,00m² (quarenta metros quadrados), sendo que esta área não poderá localizar-se em área de trânsito e estacionamento de veículos.

§ 3º - O sistema de esgotamento sanitário será de encargo do condomínio até que esta municipalidade conclua a universalização da rede de esgotamento sanitário, no entanto, após o pleno funcionamento dos serviços públicos deverá interligá-lo às redes municipais, passando para o segundo a responsabilidade, até o momento, assumida pelo primeiro, conforme orientações do órgão competente.

§ 4º - Deverá ser instalado na parte externa ao perímetro fechado do condomínio um macro medidor de vazão, para aplicações de medição de consumo de água, sendo o mesmo de acordo com a norma ABNT vigente e recomendações do órgão competente.

Art. 17 - Os condomínios formados em gleba com área maior ou igual 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados), não originária de parcelamento do solo e que não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá destinar percentual da mesma a esta municipalidade, em local definido em comum acordo entres as partes, observando o seguinte:

I - Prever 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para uso de reserva técnica, contendo acesso externo ao perímetro fechado do imóvel;

II - Prever 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para uso de área verde, que poderá ser localizada inteira ou parcialmente no perímetro fechado do imóvel.

§ 1º - As áreas descritas deverão ser parceladas e doadas ao município, a partir de Escritura Pública de Doação, exceto as áreas descritas no inciso II se estiverem dispostas internamente, e serão conservadas e mantidas sob propriedade do condomínio.

§ 2º - Fica dispensada autorização legislativa para a afetação e recebimento de doação de áreas públicas citadas no caput deste artigo.

§ 3º - O percentual de áreas públicas poderá ser revertido em medidas mitigadoras e/ou compensatórias, a serem definidas pelo Município de Água Boa.

Art. 18 - O empreendedor deverá respeitar a mobilidade urbana e o sistema viário municipal, não interrompendo a continuidade de vias existentes ou projetadas, garantindo que haja retorno com cul-de-sac ou vias adjacentes ao condomínio.

§ 1º - O poder público municipal definirá instruções técnicas quanto às vias de circulação, acessos e calçadas no entorno do empreendimento.

§ 2º - A necessidade de execução de bolsões de retorno ou via adjacente em área externa ao perímetro fechado do condomínio não aquiescerá em configuração de loteamento, porém a mesma deverá ser desmembrada e doada ao município.

Art. 19 - O sistema viário do condomínio edilício ou de lotes deverá possuir as seguintes formatações:

I – Quando houver edificação disposta em ambos os lados da via, deverá apresentar largura mínima de 10,00 m (dez metros) para pista de rolamento e mínimo 2,5 m (dois metro e meio) de calçada para cada lado, em ocasião da via estar paralela ao muro, poderá executar a calçada em apenas um dos lados para acesso aos pedestres.

II - Quando não houver caracterização de arruamento, onde as dependências são destinadas exclusivamente a estacionamento de veículos, aplicar-se-á o disposto no Código de Obras e Edificações do Município.

III - Em relação a disponibilidade de vagas para estacionamento de visitantes em condomínios verticais deverá ser observado o disposto nos incisos VIII, IX e X do Art. 13 desta Lei.

IV – Para o condomínio vertical será considerado acesso exclusivo as vagas, devendo obedecer ter arruamento com a largura mínima de 6m (seis metros) prevista no Código do Corpo de Bombeiros de Mato Grosso.

Parágrafo único. A pavimentação das ruas do condomínio poderá ser com aplicação de Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ, Tratamento Simples Duplo - TSD ou *paver* (blocos de concreto com intertravamento) com espessura mínima de 6,00cm (seis centímetros).

Art. 20 - O fechamento do perímetro do condomínio deverá apresentar 20% (vinte por cento) de permeabilidade visual nas fachadas voltadas ao passeio público, com a aplicação de materiais como gradis, vidros e elementos pré-moldados, não ultrapassando a altura de 2,50 metros (dois metros e meio), contados a partir da área externa do condomínio.

Art. 21 - A área máxima prevista para fechamento do perímetro do condomínio é de 30ha (trinta hectares).

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo estará sujeito a considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa sobrevir à infraestrutura urbana.

Art. 22 - Os condomínios horizontais deverão atender as seguintes especificações:

§ 1º - As frações de terreno de uso privativo de cada unidade autônoma deverão ter no mínimo 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º - A taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento, recuos e demais índices seguirão o disposto na Lei Municipal de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente à época da aprovação do projeto.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO
Seção I - Loteamentos De Acesso Controlado

Art. 23 - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado (LAC), o parcelamento do solo na forma do art. 3º, caput e parágrafos, desta Lei, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não residentes, sem prejuízo de outras exigências da legislação federal e estadual.

Parágrafo único. É vedado impedir ou restringir o acesso ao LAC a pessoa não residente, desde que devidamente identificada, independentemente do meio de locomoção ou de transporte.

Art. 24 - Além das obrigações previstas nos Art. 9º a 14 desta Lei, para a aprovação da proposta de Loteamento de Acesso Controlado é obrigatória:

I – a constituição de entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores, sem fins econômicos, observando as regras contidas nesta Lei e demais normas pertinentes;

II – sejam desempenhados pela entidade representativa dos proprietários, titulares de direitos e moradores os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns, conforme a seguir:

a) serviços de manutenção e poda de árvores localizadas nas áreas públicas e de uso comum, mediante autorização do órgão competente;

b) manutenção e preservação das áreas verdes, quando dispostas no interior do LAC, inclusive com a realização das obras necessárias para a conservação e/ou reforma das praças existentes;

c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado por órgão competente;

d) distribuição das correspondências e encomendas no interior do LAC, salvo se prestados pela empresa de Correios ou outra instituição pública ou privada, de forma regular;

e) existência de placa informativa, de fácil acesso e visibilidade na portaria, explicando que o acesso ao loteamento é livre a qualquer pessoa devidamente identificada.

§ 1º - As áreas públicas que serão objeto de manutenção, serão definidas por ocasião da aprovação do loteamento, e compete ao Município determinar, aprovar e fiscalizar as obras necessárias à manutenção.

§ 2º - Todas as benfeitorias realizadas nos bens públicos situados no LAC, inclusive em razão das obrigações previstas nesta Lei, pertencerão ao Município, independentemente de pagamento ou indenização.

§ 3º - Os proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores dos imóveis situados no interior do LAC sujeitam-se à normatização e à disciplina constantes nesta Lei, no regulamento do loteamento, se houver, e no ato constitutivo da entidade representativa, e as despesas necessárias para suportar o cumprimento das obrigações legais previstas e para consecução dos seus objetivos serão fixadas em cotas individuais, conforme legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 4º - São de propriedade do Município os equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, a partir da data do registro do loteamento.

Art. 25 - A extinção, dissolução ou desvio de finalidade da entidade, bem como a alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, serão apuradas mediante regular processo administrativo, com garantia do contraditório e ampla defesa, implicando:

I – Na hipótese de alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei:

a) advertência e notificação à entidade, fixando prazo para regularização, observas as disposições e prazos previstos como regra geral no Código Municipal de Posturas;

b) imposição de multa incidente sobre todos os lotes do LAC, cujo valor será fixado em 2,0% (dois por cento) do valor venal de cada imóvel, caso não sanadas as irregularidades, respondendo a entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores pelo pagamento do valor global da multa e cada proprietário, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel.

II – na ocorrência de reiteradas reincidências no cometimento das infrações previstas no inciso I deste artigo, ou descumprimento do prazo fixado para regularização, ou ainda, no caso de extinção dissolução ou desvio de finalidade da entidade:

a) extinção da característica de Loteamento de Acesso Controlado, com abertura imediata das portarias e demais pontos de controle de acesso;

b) retirada das benfeitorias, tais como fechamentos e portarias, no prazo máximo de 2 (dois) meses, sob responsabilidade da entidade representativa de proprietários de imóveis, titulares de direitos e moradores.

§ 1º - Não cumprido o disposto no inciso II, alínea "b", do caput deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e demais pontos de controle de acesso, cabendo aos proprietários dos lotes o ressarcimento de todos os custos respectivos.

§ 2º - A multa prevista no inciso I, alínea "b", do caput deste artigo deverá ser paga em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

Seção II - Condomínio de lotes e/ou edilícios

Art. 25 - Parcelamento para condomínio de lotes e/ou edilícios é o destinado a abrigar conjunto de lotes assentados em uma mesma gleba, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

Art. 26 - Aplicam-se aos condomínios de lotes ou edilícios as exigências dispostas nesta Lei e as regras estabelecidas no Código Civil, e na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Toda a infraestrutura necessária para a implantação do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 27 - Além das obrigações previstas nos Art. 15 ao 22 desta Lei, para a aprovação da proposta de condomínio de lotes e/ou edilícios aplicam-se as seguintes exigências adicionais:

I – as portarias de acesso ao condomínio estejam interligadas a via dotada de infraestrutura que garanta acesso livre ao sistema viário;

II - Será de responsabilidade do condomínio e dos proprietários, dentro de todo o perímetro de fechamento:

a) a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;

b) as obras e serviços de manutenção da infraestrutura;

c) a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

d) a limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

e) distribuição das correspondências e encomendas no interior do condomínio;

f) implantação e manutenção dos serviços de fornecimento de energia elétrica e iluminação, e de abastecimento de água e esgoto sanitário, conforme projetos previamente aprovados pelas respectivas concessionárias.

Art. 28 - Na apresentação do projeto de condomínio de lotes e/ou edilícios:

I - deverão estar discriminadas:

a) área destinada à circulação;

b) área de recreação e lazer destinada a uso comum;

c) fração ideal de cada unidade autônoma, no cálculo da qual entra todo o perímetro de fechamento do condomínio de lotes e/ou edilícios;

d) área eventualmente reservada como de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

II – deverá ser apresentada minuta do ato constitutivo da entidade representativa do condomínio, que deverá prever, no mínimo:
a) a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no artigo Art. 27, inciso II, desta Lei;

b) a forma de rateio e de fixação das cotas de cada condômino nas despesas e demais encargos para consecução de seus objetivos;

c) a responsabilidade total da entidade pelas multas, demais encargos pecuniários e pelas obrigações fixadas pelo Poder Público, e, na proporção de suas cotas, responsabilidade solidária dos proprietários de imóveis e possuidores de direitos;

d) a competência da entidade de opor embargos e impugnações às obras executadas em desacordo com as regras do condomínio, sem prejuízo do poder de polícia da administração pública;

e) o cumprimento das obrigações relativas à execução das obras de abertura do condomínio e sua transformação em loteamento tradicional, nos casos de extinção da entidade, inclusive quanto ao cumprimento das medidas administrativas decorrentes, previstas nesta Lei ou fixadas pelo poder público, com:

1) a transferência obrigatória de no mínimo 40,0% (quarenta por cento) da área, com este percentual devendo ser distribuído para instalação de equipamentos urbanos, sistema de circulação, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, compensado o montante de áreas já transferidas ao Poder Público;

2) a responsabilidade solidária da entidade e dos proprietários pela manutenção do condomínio, até a sua transformação definitiva em loteamento;

3) a necessidade de prévia anuência do poder público com a extinção da entidade representativa do condomínio, mediante certidão de que foram cumpridas as exigências previstas nesta Lei, inclusive quanto à adequação do condomínio a regras de loteamento tradicional.

III – deverá também ser apresentada minuta do regulamento do condomínio de lotes e/ou edilícios, se houver.

§ 1º - As áreas e as frações ideais devem ser discriminadas em projeto e em quadro de áreas.

§ 2º - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 29 - A alteração de destinação do bem público e/ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei, implicarão:

I – imposição de multa incidente sobre todos os lotes que compõem o condomínio, respondendo a entidade representativa dos condôminos pelo pagamento global da multa e cada proprietário ou condômino, de forma solidária, pelo pagamento da multa referente ao seu imóvel, nos seguintes percentuais:

a) pelo descumprimento de qualquer das condições fixadas nesta Lei, no valor de correspondente a 1,0% (um por cento) do valor venal de cada lote ou edificação autônoma;

II – A extinção ou dissolução da entidade, que dependerá de prévia anuência e manifestação do poder público municipal, implicará:

a) a responsabilidade solidária do condomínio e dos proprietários dos imóveis abrangidos em proceder à adequação do condomínio às regras desta Lei, vigentes na época da ocorrência do fato, para sua transformação em loteamento aberto, observadas as seguintes disposições:

1) o prazo máximo para apresentação do projeto de loteamento será de 3 (três) meses, a contar da manifestação da assembleia de condôminos pela extinção da entidade e do condomínio ou da notificação definitiva expedida pelo poder público de descumprimento das regras e imposição da penalidade de extinção;

2) aprovado o projeto, o prazo máximo para execução das obras de adequação será de 12 (doze) meses, prorrogável até o limite de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da aprovação do projeto;

3) a oferta de áreas do condomínio, a título de caução, para garantia da execução de todas as obras de adequação, nos termos desta Lei e demais normas vigentes, sem prejuízo da área mínima para destinação ao poder público;

d) a responsabilidade exclusiva e solidária do condomínio e dos condôminos ou proprietários pelas obrigações previstas nesta Lei, enquanto perdurar o processo de extinção da entidade e de adequação da área para loteamento;

§ 1º - As multas previstas no inciso I do caput deste artigo deverão ser pagas em até 30 (trinta) dias, a contar da intimação do responsável, sob pena de cobrança administrativa ou judicial, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, inclusive quanto às regras de parcelamento.

§ 2º - As multas serão majoradas em 50,0% (cinquenta por cento) no caso de reincidência em prazo inferior a 3 (três) meses, e triplicadas, ainda que distintas as infrações, no caso de cometimento de mais de 3 (três) infrações em intervalo inferior a 6 (seis) meses, sem prejuízo do disposto no § 3º, deste artigo.

§ 3º - O cometimento de mais de 5 (cinco) infrações iguais ou distintas, em intervalo de prazo inferior a 2 (dois) anos, sem prejuízo da multa, que será majorada em 10 (dez) vezes, o Município providenciará a abertura do processo administrativo visando a extinção ou dissolução compulsória do condomínio, nos termos legais.

§ 4º - Não cumprido o disposto no inciso II, do caput deste artigo, o Município promoverá a abertura das portarias e vias, cabendo aos proprietários dos lotes e ao condomínio o

ressarcimento dos custos respectivos, sem prejuízo da conversão dos lotes caucionados ao patrimônio público e das multas por descumprimento previstas no inciso I do caput deste mesmo artigo, majoradas, neste caso, em 10 (dez) vezes.

Art. 30 - Na existência de loteamentos regulares em que haja o fechamento indevido de suas áreas, será determinada a sua imediata abertura, sob pena de multa diária aos proprietários de 300 (trezentas) Unidade Padrão Fiscal do Município de Água Boa (UPFM-AB), limitada a 15.000 (quinze mil) UPFM-AB.

Parágrafo único. Se não aberta a área irregular no prazo fixado pelo Município, este promoverá a abertura, cobrando os custos dos responsáveis, observadas as disposições do Código Tributário Municipal, sem prejuízo de outras medidas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31 - Os loteamentos existentes no Município poderão ser adaptados e convertidos em loteamento de acesso controlado, desde que atendidas às disposições do Art. 9º desta Lei, com as seguintes exigências complementares:

I – os documentos necessários para aprovação de loteamento de acesso controlado, devidamente adaptados aos fins a que se destina, notadamente:

a) identificação das quadras e lotes abrangidos no perímetro de fechamento do LAC;

b) divulgação do pedido de conversão em LAC, amplamente divulgado em órgão de imprensa local, com previsão de impugnação por qualquer interessado, em prazo mínimo de 10 (dez) dias, informando o local onde os documentos poderão ser examinados;

c) termo de anuência de todos os proprietários de imóveis abrangidos pelo perímetro de fechamento.

II – O regulamento do LAC a ser criado deverá estar em conformidade com a presente Lei, e posteriormente registrado, devendo a ata de sua aprovação ser anexada ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

§ 1º - Para os loteamentos já aprovados e registrados antes da publicação desta Lei, que queiram se converter total ou parcialmente em Loteamento de Acesso Controlado - LAC, não se aplica o disposto no inciso III, do art. 13 desta Lei, e:

I – Para fins de atendimento do disposto no inciso VI, do art. 13 desta Lei:

a) o loteador poderá apresentar proposta de adaptação, que envolva a abertura de novas vias e/ou áreas de trânsito de pedestres externas ao LAC, que permitam o acesso aos

equipamentos comunitários e/ou áreas institucionais, ou proposta de doação de imóvel ao poder público, que permita a abertura de vias e pontos de acesso às áreas institucionais, fora do perímetro do LAC, propostas que, em qualquer caso, deverão ser aprovadas pelo Município;

b) as obras e as providências necessárias para implementar a proposta aprovada serão feitas no máximo de 12 (doze) meses ou anteriormente, com a conclusão das obras do LAC;

c) o prazo fixado na alínea "b" deste inciso começará a contar da data de aprovação pelo Município da proposta de abertura da via e/ou da área de trânsito de pedestres, nos termos da legislação municipal;

d) durante as obras do LAC não poderá haver restrição de acesso às áreas institucionais;

e) o empreendedor poderá apresentar proposta contemplando as duas alternativas previstas na alínea "a", devendo, neste caso, manifestar expressamente sua opção final por qual das medidas irá adotar, no prazo máximo de 9 (nove) meses, contados da data de aprovação pelo Município da proposta inicial, nos termos da alínea "c";

f) a abertura de novas vias e/ou pontos de acesso à área institucional ou equipamentos comunitários, externas ao LAC, poderá incluir o uso de imóvel de terceiros ou propostas de áreas institucionais alocadas em empreendimentos da região circunvizinha, devendo o empreendedor apresentar conjuntamente com a documentação, termo de anuência expressa dos legítimos possuidores e proprietários quanto ao uso do imóvel;

g) tratando-se de imóvel de terceiros, o empreendedor deverá oferecer, a título de caução, área suficiente para garantir acesso alternativo aos equipamentos comunitários e/ou áreas institucionais existentes, bem como para garantir a execução subsidiária das obras de acesso pelo poder público, sem prejuízo do disposto na alínea "j";

h) o prazo previsto na alínea "a" deste inciso, a critério da administração municipal, poderá ser prorrogado uma única vez, por até doze meses, mediante razões supervenientes e devidamente justificadas;

i) a não construção da via ou meio de acesso, importa na suspensão das obras do loteamento e não concessão do "habite-se" do LAC, e o não cumprimento pelo loteador do prazo fixado na alínea "b" importará em multa correspondente a 3.000 (três mil) UPFM-AB, sem prejuízo de outras sanções;

j) descumprido o prazo previsto na alínea "b" deste inciso, e que envolva imóvel de terceiros, o empreendedor deverá executar as obras de acesso alternativo, na área ofertada em caução, no prazo máximo de 6 (seis) meses, sem prejuízo das demais penalidades previstas.

§ 2º - O não atendimento de quaisquer das exigências previstas nesta Lei, importará no indeferimento do pedido de conversão, em decisão fundamentada.

§ 3º - Concluídas as obras de conversão do loteamento em LAC, deverá ser expedido termo de homologação de conclusão e aceite pelo poder público e, para fins de conhecimento de terceiros, deverá ser publicado sob a forma de extrato em jornal de circulação local, cujas despesas correrão por conta do empreendedor.

Art. 31 - O projeto de implantação de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes deverá prever:

I - Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento;

II - Projeto Urbanístico;

III - Levantamento Planialtimétrico e Cadastral;

IV - Projeto de Terraplenagem;

V - Projeto de Pavimentação;

VI - Projeto de Drenagem;

VII - Projeto Sinalização Viária;

VIII - Certidão de Diretrizes do Órgão Responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgotos;

IX - Projeto Básico do Sistema de Tratamento de Esgotos;

X - Ensaios de Infiltração e Determinação do Nível do Lençol Freático;

XI - Projeto do Sistema de Abastecimento de Água Potável;

XII - Projeto do Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário;

XIII - Laudo Técnico - Recurso Naturais;
XIV - Planta Urbanística Ambiental;

XV - Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes e dos sistemas de lazer;

XVI - Instruções gerais do Departamento de Águas e Energia Elétrica;

XVII - projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros quando houver área construída maior ou igual a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), conforme normativa estabelecida pelo órgão;

XVIII - licenças ambientais conforme indicação do órgão competente.

Art. 32 - Em ocasião do local a ser implantado o loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes não conter disponibilidade de atendimento de serviços, como abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos, deverá o responsável, através de técnicas e elementos contidos nos projetos complementares, solucionar tais pendências.

§ 1º - Nos termos do caput deste artigo, o Poder Público Municipal poderá exigir contrapartidas para ampliação, execução ou reforma das redes de tratamento de esgotamento sanitário, inclusive exigir a implantação de Estação de Tratamento de Esgoto – ETE ou outra solução que atenda as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), para condomínios que computarem quantidade maior ou igual a 100 (cem) unidades autônomas, caso seja técnica e financeiramente viável.

§ 2º - O Poder Executivo, determinará a quantidade de contentores para coleta de resíduos sólidos que deverão ser adquiridos pelo empreendedor, de acordo com orientações expedidas pelo órgão.

§ 3º - O empreendimento acima de 100 (cem) unidades deverá interligar a rede de drenagem pluvial a um dissipador que possua capacidade de suprir a demanda gerada, em ocasião do mesmo não a suprir, deverá o empreendedor garantir a condição sustentável de descarga pluvial de sua respectiva área por meio da implantação de estruturas de retenção e/ou detenção e infiltração, mantendo-a o mais próximo possível da vazão de pico natural nos corpos hídricos receptores.

Art. 33 - Os projetos do condomínio, deverão incluir descrição, detalhe e especificação das unidades imobiliárias autônomas e das áreas comuns, como sistema viário, áreas de lazer, portaria, áreas que contenham paisagismo e similares.

Parágrafo único. Todos os projetos devem ser acompanhados de responsabilidade técnica, seja RRT ou ART (Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica) de projeto e execução.

Art. 34 - Os projetos hidrossanitários serão submetidos à análise do órgão competente, e restará ao responsável técnico e ao empreendedor a obrigação de cumprir com o estabelecido e a garantia de solidez e segurança da construção civil nos sistemas apresentados.

Art. 35 - Após a aprovação do projeto de implantação do condomínio pelo Poder Público, o empreendedor deverá apresentá-los ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como demais documentações solicitadas pelo ofício registral.

Art. 36 - No que for omissa a presente Lei, aplicar-se-ão as disposições das legislações vigentes, em especial a do Plano Diretor, do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 37 - Decreto do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 38 - Revoga-se a Lei Ordinária n.º 1.236, de 22 de setembro de 2014.

Art. 39 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT, AOS 12 DE ABRIL DE 2022.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 12 DE ABRIL DE 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras.
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Submetemo-nos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, para apreciação dos senhores Pares o Projeto de Lei Complementar nº 183, de 12 de abril de 2022, de Autoria do Poder Executivo Municipal, assim denominado:

"Dispõe sobre normas para instituição de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes no município de Água Boa - MT e dá outras providências."

É notório o desenvolvimento do município e, neste contexto as demandas para investimentos imobiliários através de lançamentos de diversos tipos de loteamentos vem aumentando em nossa cidade, tornando-se um produto atrativo tanto para os investidores quanto para aqueles que pretendem construir suas residências neste modelo habitacional.

O município de Água Boa, vem criando diretrizes básicas no processo de planejamento municipal, visando a implantação das políticas de planejamento urbano, norteando as ações dos agentes públicos e privados.

A partir deste diagnóstico da realidade habitacional do nosso município, estamos apresentando propostas para garantir o desenvolvimento futuro com segurança jurídica para os investidores.

Com o intuito de regulamentar as regras para as intuições de loteamento de acesso controlado, condomínios edilícios ou condomínio de lotes no município de Água Boa – MT, encaminhamos o Projeto para análise e aprovação do Poder Legislativo.

Dessa forma, certos de poder contar com a costumeira colaboração desta Casa de Leis, encaminha o presente projeto de Lei para aprovação.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento