



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

APROVADO DIA		LEITURA E ENCAMINHAMENTO AS COMISSÕES DIA 02/07/2024	PROJETO DE LEI ORDINÁRIO Nº. 16/2024 Fl. 1/19
AUTORES:VEREADORA MÁRCIA BATISTA LOBO GRIGOLO-PODEMOS, VEREADORA GABRIELA CARNEIRO DELGADO – MDB, VEREADOR JOSENILDO CEARÁ - PT E VEREADOR LEANDRO FERREIRA LUIZ FEDOSSO - PSDB			
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 16, DE 12 de junho de 2024.			

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.

PREFEITO MUNICIPAL, de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul no uso de suas atribuições legais;

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



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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 vigorarão 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 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de recreio e lazer em zonas rurais, que estejam localizadas em um raio compreendido entre 1,0 km (um quilometro) e 15,0 km (quinze quilômetros) de distância do perímetro urbano, ou em zoneamento específico, devidamente definido nas Leis Municipais.

Parágrafo Único. O Zoneamento Especifico poderá ser criado por Decreto Municipal.

Art. 6º 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 – em áreas de Preservação Permanente;

§ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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, em caso de dispensa de rede de coleta de esgoto, apresentar projeto de sistema independente de coleta de esgoto sanitário, com caixas sépticas e sumidouros, dentro das normas técnicas exigidas;

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.

§5º. 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.

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.

CAPÍTULO IV

DA CONSULTA PRÉVIA E EMISSÃO DA CARTA DE DIRETRIZES

Art. 8º 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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, pode ser feito através de rede particular construída pelo loteador utilizando poço artesiano, caixa d'água tipo taça e ramais de distribuição, desde que comprovada a sua eficiência, através de projeto e memoriais de cálculo assinado por engenheiro responsável, acompanhado de ART do projeto técnico;

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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.

Art. 9º 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
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO
APROVAÇÃO PRELIMINAR

Art. 10º 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 Agraria INCRA;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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;

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



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

DO PROJETO DE LOTEAMENTO
APROVAÇÃO FINAL

Art. 11. 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



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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,

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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 as 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 VIII

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 12. 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:



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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. 13. 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. 14. 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.

§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



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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.15. 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. 16. 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. 17. 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

§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. 18. 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. 19 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 IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

Art. 20 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. 21 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.

Art. 22 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 e 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. 23 O Município de Nova Andradina, ao tomar conhecimento da existência loteamento de gleba construído sem autorização municipal, notificará o responsável pela



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
"Prédio Antonio Francisco Ortega Batel"
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

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. 24 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. 25 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nova Andradina - MS, 24 de abril de 2024.

MARCIA BATISTA LOBO
GRIGOLO:36527343191
Assinado de forma digital por MARCIA BATISTA LOBO
GRIGOLO:36527343191
Dados: 2024.07.02 08:02:49 -04'00'

MÁRCIA BATISTA LOBO GRIGOLO - PODEMOS
"Marcia Lobo"
Vereadora

GABRIELA CARNEIRO DELGADO:01270480146
Assinado de forma digital por GABRIELA CARNEIRO DELGADO:01270480146
Dados: 2024.07.02 12:19:49 -04'00'

GABRIELA CARNEIRO DELGADO - MDB
"Gabriela Delgado"
Vereadora

JOSENILDO DO NASCIMENTO:96399406153
Assinado de forma digital por JOSENILDO DO NASCIMENTO:96399406153
Dados: 2024.07.02 12:23:39 -04'00'

JOSENILDO CEARÁ - PT
Vereador

LEANDRO FERREIRA LUIZ
FEDOSSI:75209217949
Assinado de forma digital por LEANDRO FERREIRA LUIZ FEDOSSI:75209217949
Dados: 2024.07.02 12:35:56 -04'00'

LEANDRO FERREIRA LUIZ FEDOSSI - PSDB
"Dr. Leandro"
Presidente da Câmara Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

Anexo 01 do Projeto de Lei 16/2024, de 12 de Junho de 2024

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 (m2)			1.000,00
Área Mínima do Lote de Esquina (m2)			1.000,00
Taxa de Ocupação máxima (%)			Não se aplica
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		15,00
	Esquina		15,00
Infraestrutura			
Largura de ruas (m)			6,00
Acesso ao loteamento			Acesso através de portal com identificação do loteamento
Cercamento			cercamento em postes de madeira ou concreto, com quatro fios de arame liso
Identificação de ruas			dispensa
Distribuição de água potável			dispensa
Distribuição de energia elétrica			obrigatório



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

Anexo 02 da PL 16, de 24 de abril de 2024

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 (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



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Projeto de Lei 16/2024

HISTÓRICO

Nosso município possui grande potencial de desenvolvimento e crescimento, que podem ocorrer de diferentes formas, inclusive através da regularização das chácaras de recreio que bem geridas e promovidas podem atrair turistas e visitantes para o município, gerando receitas para a economia local; além da promoção da cultura local, preservação ambiental, desenvolvimento imobiliário e valorização de propriedades vizinhas, podendo até atrair investidores e promover o crescimento urbano sustentável.