



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 1.099 /2020

“Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Urbanísticos tipo Condomínio de Lotes (art. 1358 -a- Lei Federal 10.406/2002) e Condomínio de Lotes Integrado à Edificação e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º- Os condomínios urbanísticos de que trata a presente Lei são condomínios edilícios, submetidos ao disposto na Lei Federal Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Lei Federal 10.406 de 10/01/2002, artigos 1.331 a 1.358-A, e compreendem dois tipos:

I. Condomínio de Lotes (Artigo 1358-A- Lei federal 10.406/2002), composto de lotes de terreno, denominados de unidades imobiliárias, sem edificação privativa, somente com as edificações das áreas comuns; e

II. Condomínio edilícios de Lotes Integrado à Edificação (Artigo 8º, alínea “a”, da Lei Federal 4.591/64) composto de lotes de terreno, denominados de unidades imobiliárias, com edificação na área privativa e nas áreas comuns.

Parágrafo Único - Para a comercialização do Condomínio Urbanístico será necessário o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis a competente Incorporação Imobiliária, atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção do empreendimento, para a alienação em unidades autônomas.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Artigo 2º - Esta Lei se fundamenta nos seguintes conceitos e definições:

I. ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO E DE CONSTRUÇÃO: instrumento que aprova o projeto e licencia a execução da obra de urbanização do solo e das edificações;

II. ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: instrumento que licencia a execução da obra de urbanização do solo e das edificações;

III. ÁREA COMUM TOTAL - somatória de todas as áreas para uso comum dos condôminos e que compõem o condomínio urbanístico, excetuando a área privativa total.

IV. ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO: será a somatória da área privativa total mais a área comum total, e que deverá ser igual à área da gleba ou terreno onde será implantado o Condomínio.

V. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações;

VI. ÁREA PRIVATIVA TOTAL – somatória das áreas privativas de todos os lotes (unidades imobiliárias).

VII. CALÇADA: parte da via interna, portanto também integram as áreas de uso comum do Condomínio, podendo ser em nível diferente da via e destinada à circulação de pessoas

VIII. CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRAS (HABITE-SE): instrumento que certifica a conformidade de determinada obra com a legislação municipal e autoriza a sua utilização;



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

IX. CONDOMÍNIO DE LOTES INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de condomínio em que a construção das edificações horizontais ou verticais é feita pelo Incorporador, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, sendo permitido onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo admitir o uso residencial;

X. CONDOMÍNIODE LOTES: a divisão da área em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem a frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias internas de circulação de veículos de domínio privado e vedadas as de domínio público internamente ao perímetro do condomínio, sendo permitido onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo admitir o uso de destinação residencial, comercial ou mista;

XI. CONDÔMINO: titulares de direito sobre as unidades autônomas, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

XII. CONSULTA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO: instrumento que certifica a conformidade de uma determinada atividade com a zona na qual se localiza;

XIII. DESMEMBRAMENTO: a subdivisão de glebas em lotes destinados à urbanização ou à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente ou planejado, desde que não implique na abertura de vias não planejadas, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XIV. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM DE UM CONDOMÍNIO: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que sejam de utilização da coletividade condominial;

XV. FAIXA NON AEDIFICANDI: área de terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVI. FRAÇÃO IDEAL: índice de participação abstrata de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edifica-



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

ção de propriedade comum, calculada em acordo com a NBR 12.721 – da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

XVII. GLEBA: Toda porção de terra que nunca foi parcelada;

XVIII. HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: implantação de mais de uma unidade habitacional por lote, podendo ser horizontal ou vertical;

XIX. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

XX. INCORPORADOR: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

XXI. PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS: subdivisão de terras nas formas de loteamento ou desmembramento;

XXII. PROJEÇÃO: é a projeção ortogonal no solo do perímetro das áreas edificáveis de um condomínio. A projeção de uma área privativa corresponde a área de terreno limitada de sua propriedade, quando nesta não tiver ainda aprovado projeto de construção da casa.

XXIII. REMEMBRAMENTO: a reunião de dois ou mais lotes para a formação de um único lote;

XXIV. UNIDADE AUTÔNOMA: ou UNIDADE IMOBILIÁRIA: é a área de terreno privativa, que tem como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, e que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

XXV. VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS: é uma área comum, de propriedade dos condôminos por fração ideal, reservada ao trânsito de veículos exclusivo dos condôminos e, quando possível, à implantação de sinalização, vegetação e outros fins;

Artigo 3º - A elaboração de projetos para implantação de condomínios urbanísticos em glebas ou terrenos urbanos é regulada pela presente Lei, em conformidade com a Lei nº 499 de 17 de junho de 1998, que dispõe sobre o Código de Obras do Município de Primavera do Leste; Lei nº 498 de 17 de junho de 1998, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Primavera do Leste, Lei nº 497 de 17 de junho de 1998, dispõe sobre o Zoneamento e Uso do Solo Urbano da Sede do Município de Primavera do Leste; Lei nº 1000, de 19 de julho de 2007, Plano Diretor Participativo do Município de Primavera do Leste.

Artigo 4º - Os condomínios urbanísticos se compõem de coisas e bens de propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis (áreas comuns) e de bens pertencentes a cada um dos condôminos, individualmente alienáveis (áreas privativas).

§ 1º As Áreas de uso Comuns e Áreas Privativas referidas no “caput” deste artigo integram as Frações Ideais em que se subdivide o Condomínio e que constituem a propriedade individual de cada condômino.

§ 2º Considera-se área privativa aquela que for individualizada, considerada uma unidade autônoma e de uso exclusivo de cada condômino, a qual corresponde à projeção em solo do lote de terreno.

§ 3º Considera-se área de uso comum aquela que for destinada ao uso de todos os condôminos tais como: vias internas de circulação de veículos, praças, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, área administrativa, enfim excetuadas as áreas privativas, todos os demais equipamentos e edificações internos ao condomínio.

§ 4 Às Áreas edificáveis das áreas comuns deverão ser apresentadas no Projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura, apresentando as plantas baixas, cortes, fachadas e localização dentro do Condomínio e indicando suas áreas a serem construídas.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

§ 5º O condomínio urbanístico poderá ter caráter residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial ou misto, respeitando a Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

§ 6º Considera-se unifamiliar o condomínio urbanístico que possui uma unidade privativa por lote.

§ 7º O condomínio urbanístico, obrigatoriamente deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

§ 8º O Condomínio terá acesso de pessoas e veículos somente através de guaritas ou portarias.

CAPÍTULO II
DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Artigo 5º - Deverão ser respeitadas as seguintes condições constantes neste capítulo.

Artigo 6º - O Condomínio Urbanístico somente poderá ser implantado em um único terreno, gleba ou área, objeto de uma única matrícula do Registro de Imóveis.

Artigo 7º - Os Condomínios Urbanísticos, quando forem implantados em áreas ou glebas que ainda não tenham sido objeto de loteamento, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - O proprietário de gleba onde será implantado o Condomínio Urbanístico será obrigado a ceder ao Município, sem ônus para este, por escritura pública, a área a ser utilizada pela via pública que será aberta para dar acesso ao Condomínio; a qual ficará fora do perímetro fechado do condomínio.

II - O proprietário de gleba cederá uma área, também fora do perímetro fechado do condomínio, denominada de Reserva técnica, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, correspondente a 12% (doze por cento) da área privativa total do Condomínio, cuja localização será indicada pelo Município quando da consulta prévia;



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

III - O proprietário de gleba cederá uma área, denominada de área verde com o percentual de 10% do resultado da somada área total interna do condomínio e da área externa do condomínio com subtração das áreas de preservação permanente, na área externa do condomínio.

IV - O proprietário da gleba deverá fazer a Execução de arruamento, os equipamentos públicos de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, coleta de águas pluviais, redes de comunicação, pavimentação e arborização de vias públicas, implementação de placas de sinalização do trânsito, bem como de denominação das vias públicas, conforme orientações dos órgãos competentes;

V - O incorporador obriga-se a erigir um equipamento comunitário, cabendo ao Poder Executivo a escolha do equipamento comunitário que será construído pelo loteador, bem como a determinação exata de seu local, observadas as seguintes premissas:

- a) Para fins desta Lei, será considerada a razão de uma criança ou adolescente para cada 03 (três) unidades autônomas que possivelmente utilizar-se-ão de Creche ou Escola Pública;
- b) Para fins desta Lei, será de 30 (trinta) o número de alunos por sala;
- c) Para todos os condomínios será exigido um equipamento comunitário de educação que deve contar com:

1. Número de salas de aula em resultado obtido entre a divisão do número de lotes pelo número de alunos por sala nos termos da alínea 'b', deste inciso, e, a divisão do resultado pela razão constante na alínea 'a' do mesmo inciso;



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

2. Além das salas de aula previstas no item 1 desta alínea, deverá o loteador construir, por equipamento, mais três salas com finalidades administrativas.

3. Todas as salas mencionadas nos itens 1 e 2 terão 48,00 m² (quarenta e oito metros quadrados), sendo tal medida decomposta em largura de 06,00 (seis) metros e comprimento de 08 (oito) metros;

4. Os resultantes das divisões mencionadas no item 1, que não resultarem em número inteiro, serão arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

d) - Para condomínios com mais de 1.000 (um mil) lotes, serão exigidos equipamentos comunitários de educação e de saúde nos seguintes termos:

1. o equipamento comunitário de educação obedecerá os parâmetros da alínea 'c', deste inciso;
2. o equipamento comunitário de saúde será calculado na proporção de 0,38 m² por terreno, de área fechada e construída, respeitando os parâmetros do item 4 da alínea 'd' deste inciso.

VI - A depender da oportunidade e conveniência, desde que devidamente justificado em documento que será arquivado junto ao processo de aprovação do condomínio, os equipamentos comunitários exigíveis previstos neste artigo poderão ser substituídos por outros, tais como:

- a) Quadras Poliesportivas;
- b) Pistas de Caminhada;
- c) Imóveis destinados ao Serviço Social;



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

d) imóveis destinados à educação que por sua peculiaridade não possam ser contemplados nos moldes do inciso III, deste parágrafo;

e) imóveis destinados a saúde que por sua peculiaridade não possam ser contemplados nos moldes do inciso IV, deste parágrafo;

f) imóveis destinados ao fomento da cultura;

g) imóveis destinados ao fomento do emprego e renda;

h) imóveis destinados ao fomento da ciência e tecnologia;

i) outros imóveis, abertos ou fechados, destinados a atender a população local na salvaguarda de seus direitos fundamentais;

j) obras de infraestrutura, revitalização, recuperação **ambiental**.

VII - Quando houver a opção pela exigência das obras constantes no inciso VI, deste artigo, será utilizado o indicador monetário denominado Custo Unitário Básico (CUB), nos termos do art. 54, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, ou outra norma que oficialmente lhe substitua, para determinar o valor a ser investido pelo loteador.

VIII - No caso da aplicação do Custo Unitário Básico, o Poder Executivo tomará por base o investimento que seria necessário para o equipamento comunitário previsto no inciso V, para criar a equivalência reveladora do investimento que será efetuado pelo incorporador.

IX - Caso determinada obra prevista dentre as alíneas do inciso VI não alcance o valor de equivalência com o investimento que seria necessário para o equipamento comunitário previsto no inciso V deverá haver a cumulação com outra obra.

X - Havendo necessidade, o Poder Executivo poderá ceder mediante convênio os equipamentos comunitários para outros Entes da Federação.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

XI - Os projetos técnicos necessários a construção do equipamento comunitário serão elaborados pelo Poder Executivo, sujeitando o incorporador a seguir todas as suas especificidades.

XII - Caso o incorporador não dispuser de meios para construir a citada obra deverá disponibilizar o valor equivalente em unidades privativas cuja localização será definida pelo Poder Executivo.

Artigo 8º - Nas áreas que já foram objeto de qualquer modalidade de parcelamento do solo, cujo proprietário efetuou a competente doação das áreas públicas, não serão exigidas novas doações sobre os percentuais já doados.

Artigo 9º - Os Condomínios Urbanísticos residências poderão ser implantados em qualquer zona residencial ou de expansão respeitando o tamanho mínimo do lote definido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

Artigo 10 - O terreno de implantação do Condomínio Urbanístico deverá ser convenientemente drenado observando-se a servidão de passagem legal.

CAPÍTULO III **DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Artigo 11 - Da área interna do Condomínio Urbanístico, deverão ser destinadas área de recreação na equivalência de no mínimo 8 m² (oito metros quadrados) por unidade de moradia. Esta área não poderá localizar-se em área de trânsito e estacionamento de veículos, podendo localizar-se, se descoberta, nos recuos.

§1º Serão consideradas áreas de recreação os seguintes equipamentos na área interna do condomínio: praças, jardins, vias exclusivas para caminhada e ciclismo, quiosques, salão de festas, salão de jogos, salas de ginástica, churrasqueiras, sauna, piscinas, quadras e similares.

CAPÍTULO IV **DAS VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E PEDESTRES**



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Artigo 12 - As vias internas de circulação de veículos e pedestres e as áreas de estacionamento comum, serão situadas no interior do perímetro fechado do condomínio, integram as frações ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condomínios, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.

§ 1º As vias internas de circulação de veículos serão revestidas de asfalto ou similar, sendo necessariamente nos seguintes materiais: TST, CBUQ ou PAVER.

§ 2º As vias internas de circulação de veículos do Condomínio Urbanístico não necessitam ser articuladas com sistema viário público existente ou projetado, pois são para circulação interna do Condomínio e somente se comunicarão com o sistema viário público através de guaritas ou portarias.

§ 3º Para as vias internas de circulação de veículos poderão ser dotadas de “cul-de-sac” nos casos de ruas sem saídas.

§ 4º As vias dos Condomínios Edifícios deverão possuir a seguinte metragem mínima:

- a) Largura total da via de circulação interna de 12 (doze) metros;
- b) Pista de rolamento igual a 7,00 (sete) metros;
- c) Passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada um dos lados da via.

CAPÍTULO V
DAS ÁREAS COMUNS A SEREM EDIFICADAS

Artigo 13 - As áreas comuns a serem edificadas de lazer (salões de festas, espaços gourmets, academias, piscinas etc.) ou serviços (guaritas, portarias, administração, depósito de equipamentos, refeitórios e vestiários funcionários etc.), áreas livres e áreas verdes, situadas no interior do perímetro fechado do condomínio, integram as frações ideais em que este se subdivide e são considerados bens de uso exclusivo dos condomínios, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Artigo 14 - Nos condomínios urbanísticos poderão ser previstas áreas comercial/de serviço para atendimento local do condomínio ou compatível com a legislação do Uso e Ocupação do Solo, para a zona em que estiver inserido.

CAPÍTULO VI
DA COLETA DE LIXO

Artigo 15 - A coleta e a deposição de lixo nos Condomínios tratados nesta Lei obedecem a legislação municipal pertinente.

§ 1º A segurança, coleta de lixo e varrição interna, são de responsabilidade do Condomínio.

§ 2º É exigida de cada Condomínio a existência de área dentro do imóvel em que está situado, fora de seu perímetro fechado, acessível à operação dos caminhões de coleta, para a localização de containers necessários à disposição do lixo diário, conforme legislação municipal específica.

CAPÍTULO VII
DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Artigo 16 - A aprovação dos projetos de Condomínio se dará conforme os seguintes Atos Administrativos:

§ 1º Consulta prévia para construção, nos termos do Código de Obras do Município, (Art. 5º da Lei nº 499) apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos os seguintes itens:

I- traçado dos lotes, das vias de circulação interna de veículos, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

II- as divisas da gleba a ser implantado o Condomínio de Lotes;



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

III - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

IV - a localização dos cursos d'água e áreas de preservação;

V - a indicação das vias de acesso, a localização das vias internas de circulação

VI- o tipo de uso que o Condomínio se destina.

§ 2º Aprovação final dos projetos do Condomínio que deve indicar no mínimo:

I – as projeções das áreas edificáveis comum;

II – o projeto de arquitetura e o memorial descritivo das edificações de uso comum;

III – O projeto de arborização, paisagismo e iluminação das áreas comuns não edificáveis;

IV – sistema de drenagem de águas pluviais;

V – sistemas de distribuição de água e de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário;

VI – sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública de LED, conforme atendimento à ABNT NBR 5101;

VII – instalação para a deposição de lixo junto à via pública.

§ 3º Estando o processo em conformidade será expedido o Alvará de Aprovação de Projeto e Construção.

**CAPÍTULO VIII
DO REGISTRO DE IMOVEIS**



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

Artigo17 - Após aprovação do projeto definitivo, o Incorporador, deverá submeter o projeto do Condomínio Urbanístico ao CRI – Cartório de Registro de Imóveis correspondente.

§1º A matrícula originária, com o registro da incorporação imobiliária será desmembrada em várias propriedades, denominadas de unidades autônomas, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas permitidas por Lei e as construções estejam de acordo com esta Lei.

§2º O Incorporador terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do Condomínio Urbanístico e início das vendas, para desistir do empreendimento.

§3º Qualquer alteração do Condomínio registrado em Cartório de Registro Imóveis, dependerá de acordo entre o Incorporador e os adquirentes de Unidades Imobiliárias, bem como da aprovação do Município.

§4º Ocorrendo às alterações aprovadas deverão ser averbadas no CRI – Cartório de Registro de Imóveis correspondente em complemento ao projeto original.

§5º Havendo alterações, o projeto será examinado pela Prefeitura no todo ou em sua parte alterada, para expedição de novo Alvará de Aprovação de Projeto e Construção.

CAPÍTULO IX
DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA – HABITE-SE

Artigo18 - Ao término da Obra as edificações só poderão ser ocupadas depois de procedida a vistoria por parte do Município e expedido o respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

§ 1º O Certificado de Conclusão de Obra é solicitado junto à Prefeitura, pelo proprietário do Condomínio ou responsável técnico pela execução, através de requerimento.

§ 2º O Certificado de Conclusão de Obra só será expedido quando a edificação apresentar condições de habitabilidade, estando em funcionamento as



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

instalações hidrossanitárias, elétricas e demais instalações necessárias; além do Laudo de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros no que couber.

§ 3º É condição para a expedição do Certificado de Conclusão de Obra que os passeios públicos fronteiriços estejam pavimentados e arborizados.

§ 4º O Certificado de Conclusão de Obra poderá ser expedido parcialmente, desde que:

I - Coincidente com os termos contidos no Alvará de Construção.

II - Quando as áreas comuns da edificação estiverem concluídas de acordo com os projetos aprovados.

§ 5º A Prefeitura tem um prazo de 10 (dez) dias, para vistoriar a obra e para expedir o Certificado de Conclusão de Obra.

§ 6º Não será concedido “habite-se” sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura e equipamentos de uso comum mínimo estabelecidos no projeto aprovado.

§ 7º Quando o empreendimento envolver a edificação em projeções privativas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexo ao projeto do Condomínio.

§ 8º As obras do condomínio serão de responsabilidade do incorporador e as obras dentro das unidades autônomas serão de responsabilidade do condômino proprietário da mesma.

§ 9º Após a expedição do competente “habite-se” para um projeto de condomínio, as edificações em projeções privativas poderão seguir processo de aprovação e “habite-se” independente, podendo ser iniciado à medida que venham a ser edificadas.

Artigo 19 - Para o Condomínio Urbanístico de lotes, a construção da casa dentro da unidade imobiliária será de responsabilidade do adquirente da



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

unidade, sendo restrito por diretrizes de projetos editadas pelo próprio Condomínio, sendo suplementares as legislações municipais.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 20 - Os métodos de cálculos das áreas e obrigações do incorporador constam no Anexo I desta norma.

Artigo 21 - Em razão da presente norma ficam alterados o inciso VI do art. 7º, o inciso II do §1º do art. 8º, o §9º do art. 11, a Seção III do Capítulo III e os arts. 14, 15 e 16, com inclusão dos incisos VI-A e VI-B do art. 7º, II-A e II-B do §1º do art. 8º, da Seção III-A do Capítulo III e seu art. 16-A, todos na Lei Municipal nº 498, de 17 de junho de 1998, com a seguinte redação:

“Art. 7º. (...)

VI – Loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento, 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, nos termos do §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766;

VI-A - Condomínio de Lotes: composto de lotes de terreno, denominados de unidades imobiliárias, sem edificação privativa, somente com as edificações das áreas comuns, nos termos do Art. 1.358-A do Código Civil;

VI-B - Condomínio edifícios de Lotes Integrado à Edificação: composto de lotes de terreno, denominados de unidades imobiliárias, com edificação na área privativa e nas áreas comuns, nos termos do Art. 8º, alínea “a”, da Lei Federal nº 4.591;”

“Art. 8º. (...)

§1º. (...)



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

II – Loteamento de acesso controlado

II-A - Condomínio de Lotes;

II-B – Condomínio Edifício de Lotes integrado à Edificação;”

“Art. 11. (...)

§9º. Nos denominados loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes ou condomínio edifício de lotes integrado à edificação serão exigidas normalmente os equipamentos comunitários de educação e saúde nos termos do § 4º, deste artigo, estando localizadas preferencialmente no entorno da área restrita do loteamento.”

“SEÇÃO III
DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Artigo 14 - São considerados como loteamentos de acesso controlado os que se enquadram na definição constante no inciso VI do art. 7º desta Lei.

§ 1º - O parcelamento de glebas em unidades isoladas entre si, sob forma de loteamento de acesso controlado, poderá ser alienado no todo ou em parte, cada unidade constituindo-se em propriedade autônoma, respeitadas as exigências mínimas desta Lei.

§ 2º - Os loteamentos de que trata o caput deste artigo dependerão de aprovação pelo Município; de instrumento contratual onde constarão as restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente; do plano de execução da infraestrutura; e de equipamentos obrigatórios a serem estabelecidos, de acordo com cada caso, pelo Órgão Municipal.

§ 3º - A aprovação dos loteamentos de acesso controlado, especificamente no que se refere a sua localização, dependerá de análise técnica do órgão de planejamento, considerando o que



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

dispõe no Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Uso do Solo e Lei do Sistema Viário.

Artigo 15 – *As vias de circulação interna nos loteamentos de acesso controlado deverão possuir largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo 7,00 (sete) metros para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio em cada um dos lados da pista.*

Parágrafo Único - *O acesso e saída dos loteamentos de acesso controlado deverão ser projetados em locais de acordo com as diretrizes expedidas pela Repartição Pública competente, tendo como precaução viabilizar a situação que implique na menor conturbação possível do tráfego.*

Artigo 16 – *A execução dos equipamentos urbanos e comunitários especificados nos incisos VIII e IX do artigo 7º desta Lei e toda a infraestrutura prevista no inciso VI do artigo 9º desta Lei, dos loteamentos de acesso controlado, serão de responsabilidade dos empreendedores.*

Parágrafo Único - *A manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários e da infraestrutura dos loteamentos fechados será de responsabilidade do condomínio, não havendo, em tempo algum, qualquer ônus para o Município.”*

**“SEÇÃO III-A
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDIFÍCIO DE LOTES
INTEGRADOS À EDIFICAÇÃO**

Artigo 16 - *A - São considerados como condomínios de lotes e edifício de lotes integrados à edificação os que se enquadram na definição constante nos incisos VI e VI-A do art. 7º desta Lei.*

§ 1º - *O parcelamento de glebas em unidades isoladas entre si, sob forma de condomínio de lotes, poderá ser alienado no todo ou em parte, cada unidade constituindo-se em propriedade autô-*



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

noma, sujeitas às limitações que a Lei Regulamentar definir, respeitadas suas exigências mínimas.”

Artigo 22 - As alterações promovidas pela presente norma não afetam os parcelamentos já aprovados nos termos destes dispositivos, respeitado o direito adquirido e a segurança jurídica.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
Em 15 de dezembro de 2020.


LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

DVMM/ELO.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

ANEXO I

Das Fórmulas de Cálculo

Área Interna (em m²) = áreas privativas (em m²) + áreas comuns (em m²)

Área Externa (em m²) = vias públicas (em m²) + áreas de preservação permanente (em m²)

Reserva técnica (em m²) = 12/100*áreas privativas (em m²)

Área verde (em m²) = 10/100*(Área interna + Área externa – Áreas de Preservação Permanente) (em m²)

Equipamento Comunitário de Educação (em m²) = Quantia de Unidades autônomas/3(1 criança cada três unidades autônomas)/30 (capacidade de alunos por sala) + 3 (salas administrativas) * 48 (metragem quadrada das salas)

Obs. Resultado não inteiro arredondar para o número inteiro imediatamente superior.

Equipamento Comunitário de Saúde (em m²) = Quantia de Unidades autônomas * 0,38 (metragem quadrada por lote)

Obs. Resultado não inteiro arredondar para o número inteiro imediatamente superior.

Substituição do Equipamento Comunitário de Educação/Saúde (em R\$) = Equipamento comunitário (em m²) * Custo Unitário Básico (CUB em R\$)

Área de recreação (em m²) = 8 m² * Quantia de Unidades autônomas



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº _____/2020.

Senhor Presidente,

Ilustres Vereadores,

Ao cumprimentá-los nesta oportunidade, vimos encaminhar para apreciação dessa Colenda Câmara de Vereadores o presente Projeto de Lei, buscando a necessidade de regulamentar o *disposto no §1º do art. 14 da Lei Municipal nº 498 que trata dos condomínios horizontais em nossa municipalidade, especialmente a luz da regulamentação através da inclusão dos arts. 1.358-A no Código Civil que regulamentou o Condomínio de Lotes e do §8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766 que regulamentou os loteamentos de acesso controlado.*

Como se observa, desde sua redação primeva a Lei Municipal nº 498 já previa os então nominados “Loteamentos Fechados”, cuja regulamentação do instituto à nível nacional somente ocorrera em 2017 com a aprovação da Lei Federal nº 13.465, que incluiu dispositivos no Código Civil e na Lei Federal de Parcelamento do Solo que assim regulamentam:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

Secretaria de Gabinete

Art. 2º (...)

§ 8º. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º 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".

Na oportunidade de regulamentar tais institutos vigentes desde 2017 em solo nacional aproveita-se para regulamentar também o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 4.591 – Lei de Condomínios – que trata do condomínio edilício de lotes integrados à edificação.

Como se trata de simples regulamentação optou-se em replicar no art. 7º do projeto de lei as diretrizes urbanísticas existentes na Lei Municipal nº 498, bastando adequar a norma regulamentadora a outras questões existentes.

Importante destacar que o art. 11 observa o disposto no art. 76 do Código de Obras Municipal quanto ao estabelecimento das áreas de recreação.

Com vistas a dar maior clareza nos cálculos de áreas e obrigações do incorporador, tendo em vistas debates e discussões à respeito da aplicabilidade da Lei Municipal nº 498 optou-se em trazer anexo método de cálculos e descritivo dos cálculos, evitando-se debates à respeito da matéria na execução administrativa.

Por fim, diante da regulamentação dos institutos do Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio de Lotes e Condomínio Edilício de Lotes Integrados à Edificação necessária a adequação dos incisos do art. 7º e 8º para adequar a redação para loteamento de acesso controlado e incluir as definições e previsões dos condomínios de lotes e edilício de lotes integrados à edificação.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

Com a regulamentação em norma específica dos Condomínios de Lotes e Edifício de Lotes Integrados à Edificação já replica em seu art. 7º as diretrizes do art. 11 da Lei Municipal nº 498 fora necessário adequar a redação do §9º deste dispositivo para contemplar o Loteamento de Acesso Controlado.

De igual forma fora necessária adequar a Seção III do Capítulo III da Lei Municipal nº 498 e seus artigos 14, 15 e 16 para contemplar o Loteamento de Acesso Controlado, bem como a inclusão da Seção III-A e seu art. 16-A no mesmo Capítulo, fazendo a regulamentação na Lei de Parcelamento de Solo Municipal dos Condomínios de Lotes e Edifício de Lotes Integrado à Edificação e estabelecendo sua regulamentação em norma específica, o presente projeto de lei.

Ainda, entende-se por dispensada a necessidade de audiência pública, uma vez que não há alteração no mapa B02, bem como, não há alteração legislativa no Plano Diretor do município, na forma do art. 184 da Lei Municipal 1.000 de 19 de julho de 2007.

Assim, envio o presente projeto a esta Colenda Casa de Leis, esperando sua conversão em diploma legal, quanto a matéria em prestígio a melhor ordenação e regulamentação dos institutos jurídicos mencionados.

Primavera do Leste – MT, 15 de dezembro de 2020.



LEONARDO TADEU BORTOLIN
Prefeito Municipal