LEI COMPLEMENTAR Nº 95

de 26 de setembro de 2017

"Estabelece normas para instituição de condomínios de lotes no âmbito do Município de Chapadão do Sul, e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Chapadão do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1°..

A execução e aprovação de projetos de condomínios de lotes para fins residenciais urbanos, no âmbito do Município de Chapadão do Sul, se regerá pelas normas constantes no artigo 1.358-A, do Código Civil, e pelas estabelecidas nesta Lei.

1 º *Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:*

I.

Condomínio de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso comum e com abertura de novos armamentos;

II.

Propriedade Individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

lll.

Área de Uso Comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal - se houver - e área administrativa.

2º

Na aprovação dos Projetos de Condomínios de Lotes pelo Município, deverá ser observada ainda, a legislação Federal e Estadual, e em especial a legislação ambiental em vigor, e naquilo que não conflitar e estiver regulado pela presente Lei, com os critérios e índices urbanísticos definidos na Lei do Plano Diretor, na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras do Município.

Art. 2º..

O Condomínio de Lotes, corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, intercaladas por muro e grade, com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma tem como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

1 º

A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, quando possível, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras.

2º.

O condomínio deverá, da área da gleba, reservar 5% (cinco por cento) para área verde e 5% (cinco por cento) para área de uso comum, excluído vias de circulação.

Art. 3º..

As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público, o qual deverá garantir a regularização da via de acesso ao condomínio, mediante termo de compromisso e ajuste a ser firmado com o empreendedor.

1°.

São de responsabilidade do condomínio, todas as despesas de conservação e manutenção da infra-estrutura interna dos condomínios de Lotes.

2º.

O condomínio executará por sua responsabilidade, os serviços de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo e outros referentes a manutenção interna.

Art. 4º..

O condomínio deverá destinar um local apropriado para deposito de resíduos sólidos domésticos e posterior recolhimento pelo serviço de limpeza pública, ou descartar os resíduos domiciliares diretamente no centro de tratamento de resíduos sólidos, mediante pagamento das respectivas taxas públicas.

1°.

O Condomínio deverá especificar no Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), a forma de destinação dos resíduos gerados.

2º.

Se o condomínio realizar a coleta dos resíduos sólidos doméstico, bem como entrega-lo no Aterro Sanitário ou em outro local determinado pela Municipalidade, ficará isento do pagamento da taxa de coleta de lixo.

Art. 5º.

O empreendedor do Condomínio de lotes, deverá executar as seguintes obras de infraestrutura interna, segundo cronograma apresentado do projeto:

a). *abertura das vias de circulação com pavimentação;*

b).

obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, conforme normas, padrões técnicos e exigências

c).

obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

d).

construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

e).

construção e/ou execução de sistema de abastecimento de água potável,conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente:

f).

obras de esgotamento sanitário;

1°.

Nos Condomínios de Lotes, as vias de acesso devem ter

a).

rua de mão unica no minimo , 8 m (oito metros de largura) , a pista deve ser executada com pavimentação , sendo 4,00 m (quatro metros) de ambos os lados .

b).

rua de ao dupla, com largura minima de 10,00 m (dez metros), sendo que 6,00 m (seis metros) para a caixa de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçadas um ambos dos lados.

c).

avenida, com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), sendo 5,00m (cinco metros) para a caixa de rolamento, e 3,5m (três metros e meio) de calçadas em ambos os lados e l,00m (um metro) de canteiro central. A pista deve ser executada com pavimentação;

d).

As ruas de servidão e de uso exclusivo poderão ser de, no mínimo, 4 m (quatro metros) e 1 m (um metro) de calçada em pelo menos um dos lados.

2º.

As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis, prorrogáveis por igual período, quando solicitadas e devidamente justificadas para análise do Executivo Municipal.

3º.

O órgão público responsável realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

4º.

Sendo identificado alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresente as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

5º.

No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

Art. 6º.

A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

1°.

No condomínio de lotes é vedado o desmembramento de parte ou todo, sendo permitida a ampliação com incorporação de novas áreas, desde que seguindo o mesmo modelo do primeiro empreendimento e devidamente autorizado pelo órgão competente.

2º.

A Convenção do condomínio de lotes devidamente registrada em cartório, terá poderes para decidir sobre alterações, modificações e destinações das áreas de uso comum e unidades autônomas.

Art. 7º..

As unidades autônomas deverão atender em sua área privativa as dimensões de lote mínimo da zona em que se localizarem, conforme disciplina a Lei de Parcelamento do Solo Municipal vigente à época de sua instituição.

Art. 8º..

A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infra-estrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.

Art. 9º.

Os procedimentos administrativos dos projetos de Condomínios de Lotes compreenderão as seguintes etapas:

I.

Expedição de Certidão de viabilidade do Empreendimento, desde que o Projeto atenda as condições previstas nesta Lei e nas demais que tratem das Diretrizes Urbanas;

II.

Aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares, com expedição do Decreto de aprovação;

III.

Alvará de licença para execução dos serviços das obras de infra-estrutura;

IV.

Aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;

V.

Alvará de Licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários das unidades autônomas;

VI.

Fiscalização das obras de infra-estrutura;

VII.

Recebimento e certificação de que as obras de infra-estrutura atenderam as exigências do Projeto;

VIII.

Concessão da respectiva carta de habite-se para cada unidade autônoma e para as edificações de uso comum.

Art. 10.

A solicitação de expedição de Certidão de viabilidade do empreendimento deverá conter declaração e, bem como, as especificações de uso exclusivo de unidades autônomas, acompanhada pelos seguintes documentos:

I.

Cópia da matrícula, atualizada, da gleba;

II.

planta da cidade ou da Sede distrital localizando a gleba;

III.

planta da gleba e das suas adjacências, localizando os cursos de águas internas e do entorno em especial, aquele que irá constituir-se no corpo receptor das águas pluviais;

IV.

planta da gleba contendo, no mínimo:

a).

divisas da gleba com suas respectivas dimensões, ângulos e confrontações;

b).

curvas de nível com levantamento planialtimétrico;

c).

árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação, monumentos naturais e artificiais;

d).

localização, se houver, dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e).

benfeitorias e construções existentes;

f).

redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

g).

se houver, servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

h).

armamentos existentes, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

i).

indicação do norte, com as coordenadas geográficas;

V.

memorial descritivo contendo informações sobre abastecimento de água e energia, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais;

VI.

mapa de localização das áreas de preservação permanente; e delimitação das zonas onde a gleba estiver localizada, se houver;

VII.

Certidão da Prefeitura Municipal de que a gleba está inserida dentro da Zona Urbana ou de Expansão Urbana.

1°.

O requerimento para expedição da Certidão de Viabilidade do empreendimento, será protocolado junto ao setor de cadastro e tributação, mediante pagamento de tarifa de expediente.

2º.

O resultado do estudo de análise e aprovação da viabilidade do empreendimento, bem como as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do protocolo do pedido de viabilidade.

3º.

Na certidão de viabilidade do empreendimento, deverão constar as diretrizes exigidas para aprovação do condomínio.

Art. 11.

O requerimento solicitando a aprovação do condomínio de lotes deverá estar acompanhado dos seguintes documentos, em três vias:

I.

cópia da matrícula da gleba, atualizada;

II.

planta da situação da gleba;

III.

planta da gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível em 3(vias);

IV.

cópia da certidão de viabilidade, quando houver e, planta com a indicação das diretrizes;

V.

projeto urbanístico contendo:

a).

delimitação da gleba;

c).

subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações;

b). *indicação do norte com as coordenadas geográficas oficiais;*

d).

indicação das vias confrontantes com a gleba, se houver;

e).

sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

f).

localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;

g).

indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificandi, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio, quando existir;

h).

quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes, das unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas de uso comum;

i).

demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de sistema de água, sistema de esgoto sanitário, sistema de distribuição de energia, sistema de iluminação pública, pavimentação, arborização, obras de pontes, bueiros.

j).

convenção de condomínio;

V.

Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário;

Vl.

anotação de responsabilidade técnica (ART) e registro de responsabilidade técnica (RRT), referente aos projetos e execução nos conselhos competentes.

Parágrafo único. .

O requerimento para aprovação do projeto de condomínios de lote, será protocolado junto ao setor de cadastro e tributação, mediante pagamento de tarifa de expediente, sendo seu gerenciamento e tramitação junto a Secretaria de Infraestrutura e Projetos.

2º.

O EIV será exigido somente quando o condomínio de lotes se localizar a menos de 500 m (quinhentos metros) de residência urbana.

Art. 12.

A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará:

I.

denominação, localização e destinação do condomínio de Lotes;

II.

área total do empreendimento;

III. *número total de unidades autônomas;*

IV.

áreas de uso comuns e privativas do condomínio.

Parágrafo único. .

Após a aprovação do projeto junto a prefeitura, e seu respectivo registro junto ao CRI local, fica autorizado o empreendedor a comercializar as unidades autônomas.

Art. 13.

O projeto do Condomínio deverá prever a forma de coleta e armazenamento do esgoto produzido nas áreas privativas e nas áreas de uso comuns, podendo ser por ligação a rede pública de coleta, ou construção de fossa séptica com sumidouro, em caso de ser desprovida por rede pública de coleta de esgoto.

Art. 14.

Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo único. .

E de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

a).

O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos e transportados até o local apropriado para depósito ou destinação final;

b).

Quando as áreas verdes forem públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

c).

Manutenção e conservação das vias e logradouros públicos internos.

Art. 15.

Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

Art. 16.

Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, por meio de Decreto, pelo Poder Executivo.

Art. 17.

Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CHAPADÃO DO SUL , 26 DE SETEMBRO DE 2017

JOÃO CARLOS KRUGPREFEITO MUNICIPAL

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em