LEI COMPLEMENTAR Nº 104

de 18 de dezembro de 2019

"Dispõe sobre a criação da categoria de uso industrial - Condomínio Industrial, e dá outras providências"

O Prefeito do Municipal de Chapadão do Sul, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Capítulo I.

Das disposições preliminares

Art. 1°..

A aprovação e execução de projetos de Condomínios Industriais, 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°

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

I.

Condomínio Industrial - é a subdivisão de uma única gleba ou lote de terreno, destinada a edificação exclusiva de prédios industriais, comerciais e de serviços de grande porte, sendo permitida somente na Macrozona Rural (MZR) e na Macrozona Urbana de Restrição à Expansão (MZU4) definidas no Plano Diretor, cujo regime de propriedade implica a existência de unidades autônomas, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns;

II.

Área construída de uso privativo - é a soma das áreas do imóvel, coberta ou descoberta, nos diversos pavimentos da edificação, da qual um proprietário tem total domínio, de uso privativo e exclusivo;

III.

Área construída de uso comum - é a soma das áreas cobertas e das áreas equivalentes de construção situadas fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma, nos diversos pavimentos da edificação;

IV.

Afastamento - é a distância mínima da edificação em relação aos limites da fração ideal em que se encontra inserida, quer em relação às suas laterais, fundos ou vias de circulação internas;

V.

Termo de Início de Obras - é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura;

VI.

Área construída - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, ou conjunto de edificações;

VIII.

Coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a soma total das áreas construídas das edificações existentes numa fração ideal do condomínio e a área total desta fração ideal;

VIII.

Coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a soma total das áreas construídas das edificações existentes numa fração ideal do condomínio e a área total desta fração ideal;

IX.

Equipamentos comunitários - são as redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

X.

Passeio - é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XI.

Termo de verificação - é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação pertinente;

XII.

Unidade autônoma - é a parcela do terreno e o conjunto de compartimentos edificados de uso exclusivo de um proprietário;

XIII.

Via de circulação particular - é a área descoberta, de uso comum, destinada exclusiva ou prevalentemente à circulação de veículos;

XIV.

Fração ideal - é a unidade autônoma mais a cota parte relativa às áreas comuns;

XV.

Equipe técnica - é a equipe constituída por no mínimo 02(dois) profissionais com formação em arquitetura ou engenharia civil, que fazem parte do quadro de servidores da Prefeitura Municipal.

2º

Na aprovação dos Projetos de Condomínios Industriais 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 Industrial corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, que poderá ser intercalada por muro e grade, com acesso controlado, em que cada unidade autônoma tem como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou do lote do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

Parágrafo único. .

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.

Art. 3º..

As obras de acesso direto à entrada do Condomínio Industrial, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão realizadas pelo empreendedor.

Art. 4°..

As edificações ou conjuntos de edificações poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei complementar.

1°

Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

2º

A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária, conforme estabelecido no art. 2° desta Lei Complementar.

Art. 5º..

Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum, e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Art. 6º..

São de responsabilidade do Condomínio Industrial, todas as despesas de construção, conservação e manutenção da infraestrutura interna do condomínio.

Art. 7º..

O condomínio deverá destinar um local próximo ao portão de acesso do empreendimento, para o deposito de resíduos sólidos domésticos para posterior recolhimento pelo serviço de limpeza pública, ou deverá descartar os resíduos domiciliares diretamente na Central de Tratamento de Resíduos Sólidos (CTR), mediante pagamento das respectivas taxas públicas.

1°

O Condomínio deverá especificar no Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), a forma de destinação de todos os resíduos gerados pelos empreendimentos que se estabelecerão.

2º

O Executivo Municipal decretará o custo por quilometro rodado a ser cobrado pelo deslocamento do veículo de coleta de lixo domiciliar e de sua equipe, partindo da Central de Tratamento de Resíduos Sólidos (CTR) até o empreendimento e o seu retorno a CTR, devendo este tributo ser recolhido mensalmente aos cofres públicos.

3º

Caso o condomínio realize a coleta dos resíduos sólidos doméstico, entregando-o na CTR ou em outro local determinado pela Municipalidade, somente será cobrado a taxa de tratamento e destinação final dos resíduos sólidos.

Art. 8º..

Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado.

Capítulo ll.

Dos procedimentos para aprovação

Art. 9º..

Os procedimentos administrativos dos projetos de Condomínio Industrial compreenderão as seguintes etapas:

l.

Expedição de Certidão de Viabilidade do Empreendimento, desde que o Projeto atenda as condições previstas nesta Lei e nas demais normas pertinentes;

ll.

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

lll.

Termo de Início de Obras (Alvará de licença) para execução das obras de infraestrutura;

IV.

Fiscalização das obras de infraestrutura;

V.

Termo de Conclusão de Obra (Recebimento) e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto.

Seção l.

Da Certidão de Viabilidade

Art. 10..

Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em Condomínio Industrial a que alude esta lei complementar, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, que se dará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

l.

Requerimento especificando o uso das unidades autônomas, número de unidades a serem implantadas, especificando as áreas, as atividades econômicas a serem permitidas, dados gerais do empreendimento, e demais informações que colaborem ao perfeito entendimento do empreendimento;

ll.

Cópia da matrícula, atualizada, da gleba ou lote de terreno;

lll. *Planta da gleba ou lote de terreno contendo, no mínimo:*

a).

divisas da gleba ou lote de terreno 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 ou lote de terreno;

h).

arruamentos 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 ou lote de terreno a ser loteada;

i).

indicação do norte, com as coordenadas geográficas;

IV.

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

V.

Certidão da Prefeitura Municipal de que a gleba ou lote de terreno está inserida dentro da Macrozona Rural (MZR) ou na Macrozona Urbana de Restrição à Expansão (MZU4);

VI.

Recolhimento aos cofres públicos de Tarifa de Serviço Público - Analise de Procedimento de Viabilidade Técnica (Condomínio Industrial) - equivalente a 100 (cem) UFM.

Parágrafo único. .

O requerimento e demais documentos solicitados para a expedição da Certidão de Viabilidade do Empreendimento, deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Projetos (SEINFRA).

Art. 11..

A equipe técnica da SEINFRA realizará o analise do empreendimento, emitindo o seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar do protocolo do pedido de viabilidade.

1°

Caso a documentação apresente erros, necessitando de alterações, ou seja, necessário solicitar outros documentos e dados pertinentes para a análise, poderá a equipe técnica da SEINFRA notificar o proprietário do empreendimento do fato, reiniciando o prazo de conclusão do a partir do novo protocolo realizado.

2º

Diante do parecer favorável o Secretário da pasta da SEINFRA expedirá a Certidão de Viabilidade do Empreendimento, em conjunto com o Prefeito Municipal.

3º

Na Certidão de Viabilidade do Empreendimento, deverão constar as diretrizes exigidas para aprovação do Condomínio Industrial.

Seção ll.

Da Aprovação do Projeto do Condomínio Industrial

Art. 12..

O pedido de aprovação do Condomínio Industrial deverá estar acompanhado dos seguintes documentos, em três vias:

l.

Cópia da matrícula, atualizada, da gleba ou lote de terreno;

ll.

Cópia da Certidão de Viabilidade do Empreendimento;

lll.

Projeto completo do Condomínio Industrial, firmado pelo proprietário e pelo respectivo responsável técnico, devendo conter, obrigatoriamente:

a).

delimitação da gleba ou lote de terreno, indicação das vias confrontantes, e das vias de acesso ao Condomínio;

b).

curvas de nível com levantamento planialtimétrico;

c).

projeto da divisão do imóvel em unidades autônomas, com as respectivas localizações, frações ideais, dimensões, áreas e numerações;

d).

projeto do sistema viário interno e de acesso ao Condomínio, inclusive a determinação de material de pavimento: seja cascalhamento, pavimentação asfáltica, paver/ intertravado, além da sinalização viária e das placas com identificação dos logradouros;

e).

projeto de sistema de abastecimento de água potável;

f).

projeto do sistema de esgoto sanitário;

g).

projeto das redes de drenagem de águas pluviais e solução adotada para destinação final das águas;

h).

projeto do sistema de distribuição de energia e do sistema de iluminação das vias particulares;

i).

Projeto das áreas de uso comum dos condôminos, portarias, lixeiras e demais construções de uso comum;

k).

demais projetos julgados pertinentes para a melhor apreciação do empreendimento;

IV.

memorial descritivo;

V.

Convenção de condomínio;

VI.

Anotação de Responsabilidade Técnico (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos e execução nos conselhos competentes.

VII.

Cronograma física de execução das obras;

VIII.

Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário;

IX.

Licenciamento ambiental do empreendimento, ou isenção do mesmo, se for o

caso;

1°

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

2º

O pedido de aprovação do Condomínio Industrial e demais documentos solicitados deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Infraestrutura e Projetos (SEINFRA).

Art. 13..

A equipe técnica da SEINFRA em conjunto com a equipe técnica do Setor de Aquitetura e Engenharia, do Departamento de Cadastro e Tributação, da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento (SEFIP) realizarão a análise do empreendimento, emitindo o seu parecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar do protocolo do pedido de aprovação do Condomínio Industrial.

1°

Caso a documentação apresente erros, necessitando de alterações, ou seja, necessário solicitar outros documentos e dados pertinentes para a análise, poderá a equipe técnica notificar o proprietário do empreendimento do fato, reiniciando o prazo de conclusão a partir do novo protocolo realizado.

2º

Estando o projeto de acordo com esta Lei Complementar e demais normativas relacionadas, a equipe técnica emitirá o Termo de Aprovação do Condomínio Industrial, que será encaminhado ao Departamento de Cadastro e Tributação.

Art. 14..

O Departamento de Cadastro e Tributação notificará o proprietário do empreendimento sobre a sua aprovação, devendo este realizar o recolhimento do Termo de Início de Obras (Alvará de Licença para Execução de Obras de Construção Civil e Similares), conforme determina o art. 358 em diante da Lei Complementar n° 037, de 21 de dezembro de 2006 (Código Tributário Municipal), sobre a área total do imóvel.

Art. 15..

Diante do Termo de Aprovação Condomínio Industrial e do recolhimento da Licença para Execução de Obras de Construção Civil e Similares será expedido o Decreto da aprovação, onde constará:

I.

denominação, localização e destinação do Condomínio Industrial;

II.

Areá total do empreendimento;

III.

número total de unidades autônomas.

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.

Seção III.

Da licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura

Art. 16..

Publicado o Decreto da aprovação do Condomínio Industrial, a SEINFRA expedirá o Termo de Início de Obras, que deverá ser assinado pelo Empreendedor e pelo Prefeito Municipal.

Art. 17..

O Empreendedor se torna responsável pelo recolhimento dos valores do Imposto Sobre os Serviços (ISSQN) que surgirem da realização das obras de infraestrutura, devendo realizar a retenção do imposto na fonte:

1°

O responsável tributário deve reter do prestador do serviço o valor do imposto devido.

2º

A responsabilidade referida neste artigo é considerada satisfeita ou excluída pelo pagamento do valor do imposto devido ao Erário Municipal, calculado sobre o preço do serviço prestado mediante a aplicação da alíquota relativa à atividade exercida pelo prestador do serviço.

3º

O responsável tributário deve fornecer ao prestador do serviço, no ato do recebimento do documento fiscal que acoberte a prestação, o documento relativo à retenção do imposto na fonte.

4º

O documento referido no parágrafo anterior somente tem validade se nele constar a assinatura e o carimbo do responsável tributário.

Seção IV.

Da Fiscalização das obras de infraestrutura

Art. 18..

A Fiscalização das obras de infraestrutura serão realizadas por uma equipe multidisciplinar formada no mínimo:

I.

01 (um) arquiteto ou engenheiro civil da SEINFRA;

II.

1 (um) arquiteto ou engenheiro civil da SEFIP;

III.

01 (um) Fiscal de Obras da SEFIP; e

IV.

01 (um) Fiscal ou Auditor Tributário da SEFIP.

1°

Os servidores mencionados no inciso I, II e III deste artigo serão responsáveis pela avaliação técnica das obras de infraestrutura, emitindo Termo de Verificação.

2º

O servidor mencionado no inciso IV deste artigo será responsável pela homologação dos tributos retidos.

3º

As visitas técnicas ocorrerão ordinariamente a cada / (um quarto) do período estabelecido no cronograma das obras, e de forma extraordinária sempre que a equipe julgar necessário.

4º

Diante de irregularidade na execução das obras, a equipe de Fiscalização poderá notificar o empreendedor para ajustar a obra, persistindo poderá ordenar a paralisação da mesma.

Art. 19..

A concessão do Certidão de Conclusão das obras de infraestrutura que compõem o empreendimento fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, infraestrutura, se for o caso, instalações e equipamentos comunitários, aprovados pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

Capítulo III.

Das normas técnicas gerais

Art. 20..

Para efeito desta lei complementar, considera-se que o Condomínio Industrial somente poderá ser implantado em glebas ou lote de terreno com área igual ou superior a 10.000,00 m2 (dez mil metros quadrados), e que atendam, ainda, as seguintes disposições:

I.

as obras e edificações deverão atender as taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos em relação ao terreno definidos pela Lei Complementar n° 084, de 16 de novembro de 2015 e suas alterações.

II.

o recuo frontal e o afastamento lateral dos prédios em relação às vias de circulação e aos demais confrontantes deverá atender aos valores mínimos definidos pela Lei Complementar n° 084, de 16 de novembro de 2015 e suas alterações, para edificações em zona industrial.

III.

estacionamento para veículos de condôminos e/ou visitantes deverá obedecer às normas da Lei Complementar n° 084, de 16 de novembro de 2015 e suas alterações.

IV.

o local destinado ao estacionamento de veículos de carga, independentemente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga, deverão obedecer à proporção de: 01 (uma) vaga por unidade autônoma de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 15,00m (quinze metros), podendo ser superior de acordo com a área edificada conforme definido na Lei Complementar n° 084, de 16 de novembro de 2015 e suas alterações.

V.

deverá ser previsto local destinado ao estacionamento de veículos de transporte coletivo a serviço das empresas, na proporção de 01 (uma) vaga para os primeiros 10.000,00m2 (dez mil metros quadrados) de terreno e uma vaga adicional a cada 20.000,00 m2 (vinte mil metros quadrados).

VI.

as vias particulares de circulação deverão possuir largura mínima de 17,00m (dezessete metros), incluso a passeio de pedestres com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada lado e devendo ser confeccionada a atender as normas da NBR 9050.

VII.

as praças de retorno destinada a manobra de veículos nas vias sem saida, quando houver, deverão possuir raio de, no mínimo, 14,00m (quatorze metros);

VIII.

no caso de terrenos de esquina ou frente para mais de uma rua o empreendimento poderá ter, no máximo, um acesso para cada rua;

IX.

área mínima de terreno, por unidade autônoma de, no mínimo, 2.500,00m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

X.

acesso independente para cada unidade industrial será por meio de via particular de circulação;

Art. 21..

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 construção de fossa séptica com sumidouro, em caso de ser desprovida por rede pública de coleta de esgoto.

Art. 22..

A implantação de Condomínio Industrial só poderá ser feita em lotes ou glebas servidas pelas redes públicas de água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, pavimentação asfáltica e drenagem, e demais exigências a critério da Prefeitura.

Parágrafo único. .

Nas glebas ou lotes desprovidos de quaisquer dos serviços de infraestrutura mencionados no caput e, havendo interesse público, a Prefeitura poderá permitir a implantação do condomínio desde que as obras de infraestrutura sejam executadas às expensas do interessado para a implantação do condomínio, sem quaisquer ônus ao Município e atendendo aos projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pela Prefeitura ou pelas concessionárias dos serviços.

Art. 23..

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 comunitários e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo único. .

É 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).

a manutenção e conservação das vias e logradouros públicos internos;

c).

os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;

d).

a manutenção do sistema de drenagem e reservação de águas pluviais;

e).

manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns e da iluminação das vias particulares de circulação;

f).

manutenção e conservação das redes de água e esgoto e das respectivas estações de tratamento comum, se houver;

g).

outros serviços internos que se fizerem necessários.

Art. 24..

Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no Condomínio Industrial 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.

Capítulo IV.

Das infrações e penalidades

Art. 25..

Constitui infração iniciar a atividade de construção de obra, instalações, alteração, ou ampliação em condomínio sem a devida aprovação e autorização da Prefeitura Municipal de Chapadão do Sul.

Parágrafo único. .

As infrações a esta lei sujeitarão seus infratores, no que couber, às sanções previstas no Código de Obras, a Lei de Zoneamento, a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Posturas e o Código Tributário Municipal.

Capítulo V.

Das disposições transitórias e finais

Art. 26..

Os lotes ou glebas atualmente existentes nas zonas industriais permitidas por esta lei, que já estejam edificados com características de Condomínio Industrial e nos quais o proprietário pretenda regularizar a instituição de Condomínio Industrial, poderá requerê-lo, desde que atenda plenamente às exigências desta lei, cabendo aos órgãos técnicos da Prefeitura a avaliação sobre a possibilidade de sua concretização.

Art. 27..

O empreendedor do Condomínio Industrial fica obrigado a fornecer, dentro de 90 (noventa) dias da data da expedição do Termo de Conclusão de obra, ao Cadastro Fiscal Imobiliário, cópia da instituição e especificação de condomínio inscrita no Registro de Imóveis competente e cópia das matrículas do Registro de Imóveis ou contrato de compra e venda dos imóveis já comercializados e respectivos endereços para correspondência dos adquirentes das unidades autônomas.

Art. 28..

A falta de pagamento de qualquer tributo, previsto nesta Lei, nos vencimentos fixados nos avisos de lançamento ou através de regulamento, sujeitará o sujeito passivo ou o responsável ao pagamento das multas, juros e correções estipuladas no Código Tributário Municipal.

Art. 29..

A partir do exercício seguinte a aprovação do Projeto do Condomínio Industrial o imóvel será tributado pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, conforme define o art. 192 do Código Tributário Municipal.

Art. 30..

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

Art. 31..

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

Chapadão do Sul - MS, 18 de dezembro de 2019

JOÃO CARLOS KRUG,Prefeito Municipal

Lei Complementar Nº 104/2019 - 18 de dezembro de 2019

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em