



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

AUTÓGRAFO APROVADO DIA 20/12/2022	PROJETO DE LEI ORDINÁRIA PL Nº. 42/2022 Fl. 1/2
AUTOR: VEREADOR ARION AISLAN DE SOUSA – PL	
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 42, de 01 DE DEZEMBRO DE 2022.	

“Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Nova Andradina-MS e dá outras providências”.

PREFEITO MUNICIPAL de Nova Andradina, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições que são conferidas por lei;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes na zona urbana e de expansão urbana do Município de Nova Andradina-MS, sendo elaborada nos termos das Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 13.465/17, e suas alterações e demais disposições sobre a matéria.

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 unidade habitacional 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 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.



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

2

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

§ 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 vigerão 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. Não será permitido a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em:

- I-** terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II-** terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III-** terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;
- IV-** áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, enquanto não corrigida;
- V-** terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;



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

3

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

VI- áreas de preservação permanente e de preservação de mananciais hídricos, assim definidos em Lei; e,

VII - imóveis declarados de utilidade pública pelo município para fins de desapropriação.

Art. 4º. Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes, adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Seção I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5º. Os Condomínios Horizontais de Lotes deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- Os lotes resultantes da divisão da gleba total do condomínio, que constituem unidades autônomas desse condomínio, destinados à edificação de unidade habitacional, deverão conter a área mínima de 300 m² e frente de 12 metros vedada a subdivisão ou desdobro desta em novos lotes;

II- Para Condomínios Horizontais de Lotes, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas a uso de recreação e lazer dos condôminos, e área verde, na proporção de 5m² por lote, destinada a área de recreação e lazer e área verde, desde que a área mínima de 300 m² e frente de 12 metros;

III- Para os condomínios horizontais de lotes será exigida doação de área institucional em área adjacente ao condomínio, não superior a 500m (quinhentos metros) de distância dos limites do condomínio, no importe de 5% (cinco por cento) sobre a metragem dos lotes a serem comercializados, ou 10% (dez por cento) caso a área institucional doada esteja situada de 501m (quinhentos e um metros) a 1000m



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

4

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

(mil metros) de distância dos limites do condomínio, podendo, em qualquer caso, ser fracionada em mais de um lote, desde que conte com metragem mínima de 400 m².

IV- as medidas das faixas de acesso, ruas e avenidas (quando houver), deverão seguir o mesmo regramento e padrões requeridos no plano diretor do município de Nova Andradina-MS, com o intuito de padronizar as mesmas igualmente as do perímetro urbano;

V- as calçadas também deverão seguir o mesmo regramento e padrões requeridos no plano diretor do município de Nova Andradina-MS com o intuito de padronizar as mesmas igualmente as do perímetro urbano;

VI- serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:

a) arborização nas vias de circulação, conforme lei municipal vigente ou na ausência conforme orientação expedida pela Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;

b) rede de abastecimento de água, conforme diretrizes expedidas pela concessionária de serviço público e rede para hidrantes externos para combate a incêndio;

c) rede de coleta de esgoto, conforme diretrizes expedidas pela concessionária de serviço público;

d) rede de energia elétrica e iluminação, previamente aprovada pela concessionária de serviço público;

e) sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes expedidas e previamente aprovada pelo órgão competente do município;

f) pavimentação de vias, guias e sarjetas;

g) via pavimentada dando acesso, à área loteada, previamente aprovada pelo órgão competente do município.

§ 1º A pavimentação deverá ser executada conforme normas técnicas do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes — DNIT e da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT, com capa asfáltica em CBUQ — (Concreto



5

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

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

Usinado a Quente) com espessura mínima de 3 (três) centímetros, ou Blocos de Paver conforme for autorizado e orientado por setor responsável da Prefeitura.

§ 2º. Guias e Sarjetas deverão ser dimensionadas conforme diretrizes do Município, devendo prever acessibilidade, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a ABNT — NBR 9050.

Seção II

DA CONSULTA PRÉVIA E EMISSÃO DA CARTA DE DIRETRIZES

Art. 6º. O interessado em elaborar projeto de Condomínio Horizontal de Lotes deverá solicitar ao município de Nova Andradina-MS, 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, juntamente com a procuração pública, quando necessário;

II- Matrícula da gleba a ser loteada, expedida dentro do prazo de 30 (trinta) dias;

III- croqui de localização do imóvel, em duas vias, na escala de 1:1.000, com indicação do norte verdadeiro, contendo as divisas da propriedade perfeitamente definidas, curvas de nível no mínimo de metro em metro, localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, redes de energia e construções existentes;

IV- pré-projeto urbanístico, em duas vias, na escala 1:1.000, assinada pelo proprietário ou por seu representante legal e responsável técnico, onde deverá constar a estrutura viária básica, as dimensões mínimas dos lotes, larguras de ruas e calçadas, raio de curva das esquinas e curva de nível.



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

6

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

Art. 7º. Havendo viabilidade de implantação, o município de Nova Andradina-MS, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município e demais legislações superiores vigentes, emitirá CERTIDÃO DE DIRETRIZES GERAIS.

§ 1º. O prazo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo.

§ 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 e emissão das Diretrizes Gerais não implica em aprovação da proposta do condomínio horizontal de lotes.

Seção III

**DA APROVAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO
HORIZONTAL DE LOTES E DO ALVARÁ E LICENÇA DE
EXECUÇÃO**

Art. 8º. Atendidas as exigências e aprovado o empreendimento junto ao Município de Nova Andradina, o empreendedor deverá apresentar ao cartório de registro de imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - Projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

III - convenção do condomínio;



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

7

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

IV - Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável do projeto e execução.

V - **Cópia** de ata de reunião do Conselho Municipal Do Plano Diretor - **COMPLAN**, de Nova Andradina/MS, com parecer **FAVORÁVEL**.

Art. 9º. Após a expedição da Certidão de Diretrizes Gerais o interessado deverá apresentar novo requerimento ao município, solicitando a aprovação dos projetos executivos e o fornecimento do Alvará e Licença de Execução, anexando para este fim os seguintes elementos:

I- Projeto urbanístico para implantação do condomínio, integrados pelo levantamento planialtimétrico e demais projetos de infraestruturas com seus respectivos memoriais descritivos, apresentados em 5 (cinco) vias de papel contínuo, sem rasuras ou emendas, sem distorções de escala e uma cópia em meio digital georreferenciada, atendendo na sua íntegra as Diretrizes Gerais fornecidas pela Administração Municipal;

II- Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo saneamento básico municipal;

III- Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo fornecimento de energia;

IV- Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;

VI- Outros documentos julgados necessários a critério do órgão competente do município.

§ 1º. Todas as vias dos projetos, referidos neste artigo, serão assinadas pelo proprietário, ou representante legal, se for o caso, e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA e/ou CAU, bem como anexadas cópias das ART's e/ou RRT's dos Projetos e Obras.

§ 2º. Uma vez fornecidas às informações necessárias para aprovação dos projetos, o prazo máximo para análise das peças técnicas e demais documentos, pelo órgão competente do município, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo.



§ 3º. No Alvará e Licença de Execução deverá constar:

- I-** as obras e serviços a serem executados;
- II-** o prazo de conclusão das respectivas obras;
- III-** as áreas públicas à serem destinadas a administração pública, quando houver;
- IV-** Proibição da subdivisão ou desdobro das unidades autônomas (lotes) do condomínio em lotes, conforme previsto no art. 4º, inciso I desta lei.

Art. 10º. Após aprovação, será fornecido o competente Alvará e Licença de Execução no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Seção IV

DA CERTIDÃO DE VISTORIA FINAL

Art. 11º. Após a realização das obras constantes do projeto aprovado pelo município, realizar-se-á a vistoria a fim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º. A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pelo município que confirma a realização de todas as obras constantes do projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º. A falta do documento de que trata o caput deste artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



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

9

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

Art. 12º. Aprovado o projeto de condomínio horizontal de lotes pelo Município, o mesmo será submetido a registro junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação especial aplicável à espécie.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, ao condomínio horizontal de lotes o dispositivo sobre condomínio edilício previsto no art. 1.331 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406/02), respeitando a legislação urbanística.

Art. 13º. Os Condomínios Horizontais de Lotes, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 14º. 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. 15. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas ao domínio do município, sem ônus para o mesmo, bem como será aplicada multa aos empreendedores/proprietários equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor venal da área do empreendimento, a ser revertida ao Fundo Municipal de Urbanização.

Parágrafo único. Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 16º. Esta Lei restringe os possíveis empreendimentos apenas para áreas já devidamente urbanizadas.

Art. 17º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nova Andradina-MS, 20 de Dezembro de 2022.



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

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

JOSENILDO DO NASCIMENTO:
96399406153
Assinado de forma digital por JOSENILDO DO NASCIMENTO:96399406153
Dados: 2022.12.21 07:46:05 -04'00'
JOSENILDO CEARÁ – PT
1º Secretário

LEANDRO FERREIRA LUIZ
FEDOSI:75209217949
Assinado de forma digital por LEANDRO FERREIRA LUIZ FEDOSI:75209217949
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARICORREIOS, ou=RFB e=CPF-A3, ou=LEANDRO FERREIRA LUIZ FEDOSI:75209217949
Dados: 2022.12.21 08:00:52 -04'00'

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

EDEILDO GONCALVES DOS SANTOS:
89430620100
Assinado de forma digital por EDEILDO GONCALVES DOS SANTOS:89430620100
Dados: 2022.12.21 07:41:01 -04'00'

EDEILDO GONÇALVES DOS SANTOS - PSDB
"Deildo Piscineiro"
2º Secretário



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

11

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

JUSTIFICATIVA

Considerando que o Município de Nova Andradina-MS, por força do art. 30, I, da Constituição da República Federativa do Brasil e artigos 2º e 5º da Lei Federal nº 10.257/2001, é competente para dispor sobre a ordenação e controle do uso do solo e a respectiva edificação.

Considerando a alteração da Lei Municipal 182/2015 que ocorreu no mês 11 de 2022 e onde consta que CONDOMINIOS DE LOTES, deverão ser regulamentados por legislação municipal específica para a natureza jurídica dos referidos empreendimentos.

Considerando o crescimento de empreendimentos imobiliários em todo o Brasil, através de Condomínio Fechado de lotes residenciais, em que não é permitido o acesso público ao interior do Condomínio, por critérios de fraca segurança pública e conforto particular dos condôminos, os quais têm se demonstrado ser tendência principalmente na habitação em nível horizontal.

Considerando que esta lei trará segurança jurídica, certamente acarretará em atratividade para investidores imobiliários, gerando receitas ao município e inúmeros empregos diretos e indiretos aos munícipes, além de possibilitar, caso haja, a regularização de condomínios que se enquadram nesses requisitos, à sua regularização perante a municipalidade.

Considerando que a Lei nº 13.465 de 2017 deu nova redação ao Código Civil de 2002, incluindo o art. 1358-A, que autoriza a implantação de Condomínio de Lotes em terrenos de partes designadas de lotes de uso exclusivo e partes que são propriedades comuns dos condôminos, cuja regulamentação legal segue o capítulo que dispõe sobre o condomínio edilício no Código Civil de 2002; devendo o empreendedor responder, para fins de incorporação imobiliária, com a realização da infraestrutura do condomínio.

Considerando a necessidade de o Município de Nova Andradina-MS adotar medidas jurídicas necessárias e, até mesmo, se adequar às novas modalidades de direitos reais admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais o Condomínio de lotes, instituto jurídico que ainda carece de regulamentação legal pelo Município de Nova Andradina-MS.

Considerando ainda que, por fim, que a falta de legislação própria municipal destinada a normatizar a incorporação imobiliária de condomínio de lotes, em que o próprio lote é a propriedade individual adquirida pelo condômino, enquanto que as benfeitorias do Condomínio são as partes comuns e ideais do condômino a edificação construída pelo incorporador compõem os equipamentos comuns do condomínio,



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

Projeto de Lei Ordinária Nº. 42/2022

segundo orientação contida na Lei federal n º 4.591/64 combinada com o Decreto-lei nº 271/67 e o novo Art. 1358-A do Código Civil/2002, matéria de direito urbanístico que necessita de regulamentação própria pelo Município de Nova Andradina-MS.

Portanto fica aqui a justificativa a qual está propositura é motivada, solicitando aqui a apreciação, análise e aprovação dos demais pares vereadores e posterior sanção desta pelo Prefeito Municipal de Nova Andradina-MS.