

Procuradoria Jurídica

LEI Nº 1.772 DE, 10 DE MARÇO DE 2025.

Dispõe e estabelece normas para implantação de Condomínios Residenciais n o Município de Bonito/MS e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE BONITO**, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 66, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Bonito, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I

Das disposições preliminares e definições

Art. 1º A implantação de Condomínios Residenciais no Município de Bonito/MS fica condicionada aos critérios e exigências desta Lei, e demais leis municipais pertinentes à matéria.

§ 1º Os Condomínios Residenciais deverão obedecer às normas previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, especialmente no Plano Diretor vigente do Município de Bonito.

§ 2º Para efeitos desta Lei, será considerado condomínio de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, destinados à edificação exclusivamente residencial, em que as vias internas e demais áreas condominiais são de propriedade e de responsabilidade comum do empreendedor e dos titulares dos lotes.

§ 3º O fracionamento do imóvel dos Condomínios Residenciais, sob a forma de unidades autônomas, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura com área total do terreno, não poderá ser inferior 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e cuja área não tenha sido objeto de loteamento.

§ 4º O condomínio de lotes em área urbana de que trata esta Lei somente poderá ser aprovado e executado se inserido no perímetro urbano definido por lei municipal e de acordo com os parâmetros e as demais regras estabelecidas nesta Lei.

Art. 2º O proprietário ou empreendedor deverá executar, à sua própria custa, a abertura de vias de circulação, manutenção de ruas, a implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, bem como fornecer a linha de distribuição de água a todos os lotes, coleta de lixo e outros serviços.

Art. 3º Aos Condomínios Residenciais, não serão disponibilizados qualquer prestação de serviços públicos por parte do Município, sendo os mesmos de exclusiva responsabilidade dos proprietários dos lotes e do empreendedor.

Art. 4º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura do condomínio de que trata esta Lei ficará a cargo exclusivo do empreendedor.

Art. 5º É de responsabilidade do empreendedor, proprietário do lote ou responsável pelo condomínio a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, devendo obedecer às regulamentações específicas.

Art. 6º 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 do condomínio.

Art. 7º A extensão da área dos lotes e das quadras internas do Condomínio Residencial poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente e respeitando as legislações vigentes.

Art. 8º Para os efeitos desta Lei, o empreendimento imobiliário denominado Condomínios Residenciais é uma modalidade de parcelamento do solo urbano que apresenta as seguintes características:

I - perímetro fechado;

II - acesso restrito;

III - relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, pelo Código Civil Brasileiro (ou as leis que as substituam);

IV - propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;

V - divisão do imóvel em partes designadas de lotes (unidades autônomas) que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas de uso comum);

VI - Convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

Art. 9º Todo e qualquer condomínio de lotes deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária existente do Município.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput recairão sobre a responsabilidade do empreendedor.

Art. 10. O empreendedor deverá obedecer às regras relativas ao zoneamento e às edificações, assim como aos parâmetros definidos em cada instrumento legal, seja por lei ou regulamento.

Art. 11. O condomínio deve se adequar ao traçado do sistema viário, às normas urbanísticas e de preservação ambiental, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 12. O condomínio não poderá provocar descontinuidade do sistema viário, devendo sempre atender ao disposto no Plano Diretor do Município.

Art. 13. No que se refere aos tributos e taxas municipais, estes loteamentos ficam integrados ao Código Tributário Municipal e demais normas vigentes.

Seção I

D a viabilidade e traçado básico

Art. 14. Os condomínios são considerados áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos, as

vias de acesso aos lotes, às edificações e as demais áreas de uso comum, bem como as áreas de lazer e recreação, as áreas destinadas a equipamentos urbanos se comunitários com seus respectivos equipamentos, os muros e cercas externas e as faixas "não edificáveis", ao longo dos mesmos, as guaritas, as obras de infraestrutura, previstas nesta Lei, e outras que porventura existirem, e ainda, todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinarem-se ao uso comum de todos os condôminos.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanentes - APP, serão consideradas áreas de uso comum, devendo permanecer de propriedade de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais, ou se houver interesse do condomínio, poderão ser desmembradas da matrícula original por força de desmembramento e passar para o domínio público, mesmo assim a manutenção e a conservação destas áreas deverão ser feita por este, sob sua responsabilidade.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanentes - APP, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum e outras áreas consideradas de preservação ambiental, bem como aquelas "não edificáveis", estão sujeitas a cobrança do IPTU ou qualquer outro tipo de imposto municipal, de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município.

Art. 15. Os Condomínios Residenciais deverão executar as obras de infraestrutura exigidas nesta Lei na sua totalidade, bem como respeitar as demais exigências legais, estaduais e federais, pertinentes ao assunto.

Art. 16. Os Condomínios Residenciais deverão apresentar os respectivos documentos para a sua aprovação, sendo eles:

I - matrícula(s) atualizada do imóvel;

II - Projeto arquitetônico do condomínio, a qual deverá seguir as normativas das Leis Municipal, Estadual e Federal;

III - levantamento planialtimétrico da gleba;

IV - as divisas da gleba, suas dimensões e confrontações, medidas conforme matrícula e conforme levantamento no local (as quais se forem diferentes, deverá haver a retificação da matrícula por ocasião da aprovação do projeto);

V - localização de edificações existentes, levantamento das edificações das áreas existentes e quando se tratar de prédios históricos, ou de importância na colonização do Município, anexar um laudo do Conselho do Patrimônio Histórico;

VI - levantamento da hidrografia, cursos d'água, rios, cascatas, nascentes, demais áreas consideradas APP e outros;

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme determina na legislação específica, quando se necessário solicitado pelo órgão público.

Art. 17. Os Condomínios Residenciais, por ocasião da aprovação deverão apresentar a "minuta de convenção" e o regimento interno, com a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP, "áreas não edificáveis" e outras se existirem.

§ 1º Os documentos acima citados deverão ser submetidos à aprovação do município e ainda averbados e/ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis, como condição de validade contra terceiros.

§ 2º A tramitação dos processos de Condomínios Residenciais, junto aos órgãos municipais, será a mesma estabelecida para os parcelamentos na forma de loteamentos.

Art. 18. Os critérios de uso e ocupação do solo dos Condomínios Residenciais , inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Código de Obras e demais legislações pertinentes, citadas anteriormente.

§ 1º A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e a ocupação do solo, desde que não transgridam as Leis Municipais, Estaduais e Federais pertinentes.

§ 2º O município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios desde que não conflitem com nenhuma disposição legal.

§ 3º A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre os Condomínios Residenciais , é exclusiva do respectivo empreendedor e proprietários, estando os mesmos sujeitos diretamente às penalidades que lhes couberem, segundo as regras municipais de Bonito.

Art. 19. O município, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução do cronograma de obras de implantação dos condomínios, cujo prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos a contar da licença para início de obra.

Art. 20. O condomínio poderá ser cercado por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados externos com altura máxima de até 5m (cinco metros), de acordo com aprovação pelo órgão responsável do município.

§ 1º Somente será autorizada altura superior à prevista neste artigo, levando-se em consideração o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, como também a aprovação dos técnicos instituídos pelo município.

§ 2º quando os muros dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação, deverá ser prevista uma faixa de terras "não edificável" de no mínimo 3,5m (três metros e meio) de largura, para arborização e ajardinamento, com objetivo de amenizar o impacto visual.

§ 3º quando os condomínios fizerem frente para rodovias estaduais ou federais, também deverão respeitar as exigências do órgão responsável.

Seção II

Da infraestruturas básicas

Art. 21. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio, a instalação e equipamentos para abastecimentos de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, abertura de vias de circulação, obras de pavimentação e execução de calçadas, manutenção da pavimentação asfáltica, varrição das vias, bem como outros serviços e construções se necessária.

Art. 22. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e estação de tratamento de esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público e sua operação somente será autorizada após licenciamento dos órgãos competentes.

Art. 23. Nos Condomínios Residenciais , não serão aceito como solução para o esgotamento sanitário o sistema fossa sumidouro, ou o sistema misto fossa filtro anaeróbico e o excedente ligado à rede pluvial.

Art. 24. As obras de infraestrutura previstas nesta lei deverão ter o seu cronograma físico financeiro com prazo de 02 (dois) anos para execução, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante pedido justificado do empreendedor.

CAPÍTULO II

Da responsabilidade técnica

Art. 25. Serão considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, especificar, orientar, avaliar e executar obras nos Condomínios Residenciais a que se refere esta Lei, os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, Conselho de Arquitetura Urbanística - CAU, Conselho Federal de Técnicos - CFT e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal de Bonito, na forma da Lei Complementar Municipal nº 086/2010.

Art. 26. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 2º O município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Seção I

Da responsabilidade técnica da aprovação

Art. 27. A aprovação será realizada por parte da administração pública municipal (departamento de obras públicas), após a análise prévia e aprovação da viabilidade do anteprojeto, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos em no mínimo (3) três vias físicas e 1 (uma) digital:

I - Projeto geométrico;

II - Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras, inclusive dos acessos;

III - Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

IV - Projeto de instalação de redes de distribuição de energia, bem como do sistema de iluminação das vias de circulação;

V - Projeto de instalação de rede de abastecimento de água interna;

VI - Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

VII - Projeto detalhado do sistema de destinação final dos esgotos sanitários e rede pluvial;

VIII - Memorial descritivo que, deverá constar obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio;

b) descrição detalhado do condomínio;

c) indicação das áreas públicas;

d) condições urbanísticas dos condomínios e suas construções;

e) limites e confrontações, área total do condomínio, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum;

f) anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente aos projetos e à execução da edificação;

g) autorização do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º Previamente ao desenvolvimento do projeto dos sistemas de energia, água e esgoto do empreendimento, deve o empreendedor ou loteador realizar a consulta de viabilidade técnica e econômica da prestação desses serviços pelas concessionárias de serviços públicos, buscando orientação acerca dos documentos a serem apresentados e procedimentos a serem adotados para análise do projeto, execução da obra e seu recebimento.

§ 2º O Município de Bonito, por meio da Secretaria de Obras e Meio Ambiente, poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias no projeto definitivo, como condição para sua aprovação e autorização.

Art. 28. Os órgãos públicos do Município de Bonito terão acesso livre aos Condomínios Residenciais .

Art. 29. Em nenhum caso os Condomínios Residenciais poderão prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Art. 30. O prazo para o despacho final dos projetos pela Municipalidade é de, no máximo, 60 (sessenta) dias úteis, podendo ser prorrogável a critério da Administração Pública.

CAPÍTULO III **Da áreas de domínio público**

Art. 31. Deverá ser doada ao Município, em local externo aos limites do condomínio uma área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, com a finalidade de implantar equipamentos institucionais e urbanos, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º As demais áreas serão de uso comum de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

§ 2º O empreendedor poderá indicar a área referida neste artigo, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.

§ 3º A área mencionada neste artigo considerar-se-á automaticamente transferida ao Município, no ato de aprovação do respectivo projeto, que se convalidarão com o registro público respectivo.

Art. 32. A critério da Administração Municipal a área pública de que trata o art. 31, poderá ser admitida, da seguinte forma:

I - permuta com outra área de interesse público, desde que entre as áreas permutadas, haja equivalência de valor financeiro;

II - compensação financeira;

III - compensação mediante realização de obras de infraestrutura de implantação, recuperação,

revitalização ou manutenção de vias públicas;

IV - compensação mediante construção, manutenção ou revitalização de equipamentos públicos.

Art. 33. A área oferecida em permuta deverá ser levada a efeito juntamente com o registro do loteamento em cartório.

Art. 34. A compensação financeira será recolhida mediante Guia DAM, e depositada aos cofres Público Municipal.

Art. 35. A realização de obras de infraestrutura de implantação, recuperação, revitalização, manutenção de vias públicas, construção, manutenção ou revitalização de equipamentos públicos será indicada pela Administração Municipal e deverão ter aprovação do projeto, dos custos, da execução, fiscalização e recebimento da obra pelo ente público.

Art. 36. O prazo de execução para entrega das obras, edificações, serviços ou benfeitorias públicas autorizadas para compensação não poderá ser superior ao prazo estabelecido no cronograma das obras de infraestrutura do condomínio.

Art. 37. Qualquer das formas de compensação ou permuta será reduzida em Termo de Compromisso assinado pelos representantes das partes e anexado ao processo do condomínio.

CAPÍTULO IV Do registro e fiscalização

Art. 38. Após a aprovação realizada pelo departamento de obras públicas da prefeitura o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o Condomínio Residencial no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

CAPÍTULO V Das disposições finais

Art. 39. Especificamente em relação à coleta de lixo, a organização dos serviços do condomínio deve adaptar-se ao sistema do Município, pagando as respectivas taxas prescritas na legislação vigente.

§ 1º São de responsabilidade e ônus dos Condomínios Residenciais no Município de Bonito os serviços de coleta, armazenamento, separação, transporte, transbordo, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, gerados no condomínio.

§ 2º A separação de que trata o § 1º, deverá promover o uso correto do acondicionamento dos resíduos úmidos e secos de modo ambientalmente correto.

§ 3º Na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos pelo condomínio, deve ser observada a seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

§ 4º Os condomínios devem disponibilizar recipientes próprios para procederem ao descarte dos materiais de maneira distinta para receber o lixo reciclável e o lixo orgânico, diferenciados pela cor ou por símbolo para cada tipo, enquanto os lixos tóxicos, hospitalares e outros contaminantes devem ser encaminhados a empresas especializadas que fazem a correta destinação destes.

Art. 40. Nos Condomínios Residenciais serão permitidas construções, de pórticos, guaritas, cancelas ou soluções similares, quadras esportivas e dos espaços de uso comum, concomitantes com as obras de implantação do mesmo.

Art. 41. O Município, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Art. 42. Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras Públicas, através do setor competente.

Art. 43. Somente será permitido o corte de árvores e a supressão de vegetação para implantação do condomínio respeitando-se as determinações da legislação vigente, mediante prévia autorização do órgão competente do Poder Executivo Municipal ou Estadual.

Art. 44. Fica vedado ao empreendedor executar supressão de vegetação, desmatamentos ou raspagem predatória do solo sem prévia autorização do órgão ambiental.

Art. 45. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JOSMAIL RODRIGUES

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Cleide de Souza Oliveira