



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 005/2024

CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
PROTOCOLO GERAL 449/2024
Data: 18/06/2024 - Horário: 12:38
Legislativo - PLCE 5/202

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS PARA FINS RESIDENCIAIS DE LOTES OU COM CONSTRUÇÕES NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINO/MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Diamantino, Estado de Mato Grosso, Sr. **MANOEL LOUREIRO NETO**, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Diamantino aprovou, e ELE sanciona a seguinte lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica admitida a implantação de Condomínios Horizontais ou Verticais, de lotes com ou sem construções para fins residenciais unifamiliares ou multifamiliares caracterizado como empreendimento formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade privada, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais das áreas privativas e comuns, atendendo às disposições legais vigentes.

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para interpretação e aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I- Área Comum Total: somatória de todas as áreas para uso comum dos condôminos;

II- 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;

III- Área *non aedificandi*: área onde não é permitido implantar qualquer tipo de edificação;

IV- 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



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações, podendo constituir a área verde;

V- Área Privativa Total: somatória das áreas privativas de todos os lotes (unidades imobiliárias);

VI- Área Total: área abrangida pelo empreendimento, com limites definidos por documento público do Registro de Imóveis;

VII- Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se): instrumento que certifica a conformidade de determinada obra com a legislação municipal e autoriza a sua utilização;

VIII- Condomínio: a divisão da área em unidades de lotes ou integrado a edificação (vertical/horizontal) 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, podendo as edificações serem feitas pelo Incorporador;

IX- Condômino: titulares de direito sobre as unidades autônomas, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção;

X- Caixa da Rua: é a largura total da via, medida entre os alinhamentos prediais;

XI- Ciclovia: via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas;

XII- Desmembramento: a subdivisão de glebas em lotes destinados a urbanização ou a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente ou planejado, desde que não implique na abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias não planejadas;

XIII- Equipamentos de Uso Comum: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que sejam de utilização da coletividade condominial;

XIV- Equipamentos Comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e administração;

XV- Equipamentos Urbanos: equipamentos públicos de infraestrutura, tais como, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, rede coletora de esgoto e galeria de águas pluviais;

XVI- Faixa Sanitária: área não edificável, cujo uso está vinculado à servidão de passagem para elementos do sistema de saneamento, drenagem ou captação de águas pluviais;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

XVII- Fração Ideal: índice de participação abstrata de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edificação de propriedade comum, calculada em acordo com a NBR 12.721 - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra que venha a substituir;

XVIII- Gleba: porção de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;

XIX- Infraestrutura Básica: Serviços essenciais, tais como: rede de energia elétrica, rede de drenagem, rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgoto, pavimentação e sinalização;

XX- Logradouro Público: espaço de propriedade pública e de uso comum da população, tal como, vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças etc.;

XXI- Parcelamento do Solo: subdivisão de gleba sob forma de desmembramento;

XXII- 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;

XXIII- 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;

XXIV- Passeio ou Calçada: parte da via destinada à circulação de pedestres.

XXV- Áreas de Convivência ou Sistema de Lazer: Áreas destinadas ao convívio coletivo ou de uso comum, podendo ser áreas construídas, espaços esportivos, espaços de convivência e áreas verdes para fins de lazer dos condôminos e/ou da população.

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 3º Os requisitos urbanísticos são definidos a qualquer parcelamento de solo considerando sua localização em função da Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, que além disso para implantação de condomínios deverão obedecer ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Sistema Viário e aos critérios específicos constantes desta Lei e que seguem:

I- Localizar-se no Perímetro Urbano;

II- Respeitar a mobilidade e o sistema viário básico e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras planejadas ou existentes;

III- Não ter mais do que 350 (trezentos e cinquenta) lotes individuais;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

IV- Deverão ter área e testada mínima dos lotes individualizados não inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do estipulado na Lei de Zoneamento, salvo exceção quando no local a ser situado o Condomínio for Zona de Comércio e Serviço - ZCS, neste caso o Município poderá exigir a aplicação dos critérios estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano quando na ZCS houver características já consolidadas quanto ao uso e ocupação do solo, o que será comprovado através de laudo técnico do Departamento competente;

V- Os condomínios deverão obedecer às exigências legais com respeito ao meio ambiente;

VI- As vias deverão ser pavimentadas;

VII- O terreno deverá ser convenientemente drenado;

VIII- O condomínio poderá ser constituído de prédios de apartamentos, residências isoladas, geminadas, em série ou lotes;

IX- O terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas permitidas por lei e as construções estejam de acordo com esta Lei;

X- O condomínio poderá ser horizontal, vertical ou misto;

XI- Os condomínios compor-se-ão de áreas comuns e áreas privativas.

XII- O Condomínio deverá dispor de pelo menos 3% de área verde, a ser distribuído conforme título específico desta Lei.

§1º As áreas comuns e privativas integram as frações ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

§2º As áreas privativas poderão ser de categoria unifamiliar e multifamiliar.

§3º Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias de circulação de veículos e pedestres 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 condôminos, sendo destes a responsabilidade pela sua manutenção.

§4º Para os condomínios horizontais de lotes as construções das áreas comuns deverão ter seus projetos apresentados no processo de aprovação do condomínio junto à Prefeitura através da determinação em planta das projeções das referidas áreas, e para os condomínios Verticais ou Horizontais com construção, os projetos das áreas privativas também deverão compor o processo de aprovação.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 4º Para efeito de cálculo do Coeficiente de Ocupação - (CO) de um Condomínio, considera-se como área construída a soma das projeções de todas as áreas privativas mais as projeções das construções em áreas comuns.

§ 1º O Coeficiente de Ocupação - (CO) máximo de um Condomínio é o mesmo determinado para a Zona em que está situado, de acordo com a legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º Equipamentos de lazer e comunitários que mantenham a permeabilidade do solo serão computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Permeabilidade - (CP).

§ 3º Equipamentos de lazer e comunitários edificados com área coberta são computados para efeito do cálculo do Coeficiente de Ocupação conforme parâmetros estabelecidos pelo Código de obras ou Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º Para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - (CA) de um Condomínio, é utilizado o estabelecido pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano para a área em que está localizado o empreendimento, devendo a mesma ser rateada entre as Projeções do Condomínio e discriminadas no projeto apresentado para aprovação na Prefeitura.

Parágrafo único. A soma do Coeficiente de Aproveitamento - (CA) das projeções, privativas e comuns, não poderá ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) total do Condomínio.

Art. 6º A implantação de condomínios, deverá atender, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, e quando forem construídos em área não loteada deverão ser projetados de forma a assegurar a adequada disposição dos lotes, logradouros e vias públicas e internas, em função de sua localização, destino, uso, edificação e exigências da presente Lei e demais normas da política urbana.

Art. 7º Os condomínios em áreas não loteadas deverão conter no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de área para fins de implantação de arruamento, áreas institucionais e áreas de sistema de lazer condonial interna ao condomínio, sendo no mínimo:

I- 10% (dez por cento) da área total da gleba para conjunto de áreas compostas por Sistemas de Lazer para fins de contribuir para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental do



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

empreendimento, classificada como "Área de Convivência" sendo de uso exclusivo aos condôminos compondo inclusive as frações ideais da constituição do condomínio.

II- 8% (oito por cento) para área institucional calculada sobre a área de lotes vendáveis externos ao condomínio e oriunda do parcelamento prévio ao projeto do condomínio, somada à 8% (oito por cento) sobre 65% (sessenta e cinco por cento) da área do perímetro fechado do condomínio, totalizando assim a Área Institucional que deverá localizar-se fora do perímetro fechado do condomínio, com frente para a via pública.

Parágrafo único. Da área citada no inciso I deste artigo, 30% poderá ser ocupada com edificações que constituam área construída e que visem contribuir com o Sistema de Lazer do condomínio como salões de festa, academias, ou similares, e 40% deverá ser totalmente permeável que apresentem coberturas vegetais, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira e gramas, constituindo o mínimo de 3% da área total.

Art. 8º Condomínios que possuírem apenas uma via interna através de corredor, deverão atender aos seguintes critérios considerando o trânsito de veículos, pedestres e estacionamento, tendo no mínimo as seguintes dimensões:

I- Quando as unidades se situarem de um só lado do corredor: largura mínima de 8,00m (oito metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de passeio; ou;

II- Quando as unidades se situarem em ambos os lados do corredor: largura mínima de 10,00m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado da pista.

Art. 9º É obrigatório o parcelamento prévio, com aplicação das regras específicas contidas nesta Lei, sendo que o condomínio não deverá conter via interna de circulação de veículos que possa vir a ser caracterizada como logradouro público.

Art. 10. Nos casos onde o projeto do parcelamento do solo contemplar somente Projeto de Condomínio, as áreas que serão destinadas ao Município, como área institucional e áreas onde será executado prolongamento de vias existentes não integrantes do condomínio, estas deverão ser



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

desmembradas e doadas ao município antes da aprovação definitiva do projeto, sem prejuízo da execução pelo empreendedor de toda a infraestrutura mínima para as áreas doadas.

Art. 11. As áreas destinadas para fins institucionais deverão ter frente para a via pública, permanecerem com acesso público, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do condomínio, servindo para implantação de equipamentos comunitários e de lazer.

Art. 12. O empreendedor deverá encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados em áreas que exijam acesso não implantado, porém previstos no sistema viário, cabe o ônus da implantação ao empreendedor.

Art. 13. A aprovação do projeto do empreendimento obedecerá ao seguinte:

I- o projeto deverá indicar a delimitação física das unidades autônomas;

II- o projeto deverá indicar a delimitação física das áreas públicas, se houver e mesmo que esta não faça parte dos índices urbanísticos do condomínio;

III- o projeto deverá indicar as unidades autônomas resultantes dos condomínios das respectivas áreas privativas e frações ideais;

IV- a implantação e a manutenção de todas as áreas comuns do condomínio, infra e supraestrutura, incluindo vias internas e coleta de resíduos sólidos domiciliares, serão de responsabilidade do condomínio juridicamente constituído, em conformidade com as normas municipais que disciplinam a matéria devendo ser observado os seguintes itens:

a) manutenção de arborização e jardinagem;

b) manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer, internas;

c) remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão municipal responsável, para entrega ao serviço de limpeza pública nos locais indicados pelo Poder Público;

d) manutenção da rede de iluminação viária interna;

e) execução dos serviços de segurança dentro dos limites do condomínio;

f) implantação e manutenção da sinalização viária e informativa;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

g) acesso a órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal.

Art. 14. Deverão ser adotadas medidas com intuito de redução do impacto urbano negativo em consequência do isolamento causado por muros e consequentemente ampliação da segurança pública e vitalidade das áreas contíguas ao fechamento dos condomínios e às vias públicas lindéiras, fortalecimento da vida urbana nesses espaços públicos e manutenção da qualidade dos espaços livres das áreas urbanas.

Art. 15. Os módulos condominiais quando tiverem face de contato com ruas existentes ou projetadas deverão seguir as normas municipais quanto ao tema.

Art. 16. Os módulos condominiais quando tiverem face de contato com avenidas existentes ou projetadas reservarão espaços ao longo das vias, para que sejam implantados lotes que deverão ser desmembrados previamente após a Pré-aprovação do Condomínio, configurando "Fachadas Ativas" que assegurem a dinamização da cidade, a oferta de outros usos para os moradores das imediações e a segurança dos espaços públicos abertos, da seguinte maneira:

I- Faixa de Fachada Ativa em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da extensão total da fronteira com as avenidas podendo contemplar a extensão de toda a portaria nesse trecho, sendo que, o restante da extensão deverá ser permeável visualmente (gradil, cerca, etc), podendo haver mureta de até 70cm (setenta centímetros) neste trecho.

Art. 17. Os lotes de natureza não residencial, não serão permitidos nas áreas a serem fechadas dos condomínios de que tratam a presente Lei, podendo apenas localizarem-se na área externa do mesmo, e destinados às atividades de apoio residencial e atividades previstas no zoneamento em que está inserido.

Art. 18. Quando o empreendimento divisor com outro condomínio, a divisa poderá ser composta por muro.

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 19. Os condomínios deverão ser projetados de forma a assegurar adequada disposição dos lotes, logradouros e vias públicas, em função de sua localização, destino, uso, edificação e exigências da presente Lei e demais normas da política urbana.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 20. Para elaborar o projeto de condomínio, o interessado deverá solicitar junto ao Município, através de requerimento, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso do solo urbano e sistema viário, apresentando:

I- Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II- Prova de domínio sobre o terreno a parcelar (matrícula do imóvel com certidão negativa atualizada);

III- Planta planialtimétrica da área a ser implantado o empreendimento, em duas vias, na escala 1:1.000 (um por mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou por seu representante legal, com as seguintes indicações:

a) Divisas da propriedade, perfeitamente definidas (com ângulos e medidas), e orientação magnética;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte, construções existentes e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão - quando houver;

c) Anteprojeto do condomínio pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões dos lotes e quadras.

IV- Planta de localização da área a ser implantado o empreendimento, em duas vias e em escala 1:10.000 (um por dez mil), com as seguintes indicações:

a) Parcelamento proposto (quadras e vias de circulação) e seus principais pontos e referência;

b) Orientação Magnética;

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários porventura existentes no local e adjacências, num raio de

1.000 (um mil) metros do empreendimento a ser aprovado.

V- O tipo de uso predominante a que o condomínio se destina.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 21. O anteprojeto será submetido à apreciação do Município, que recomendará, quando couber, revisão da proposta.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 22. Tendo em vista a política de desenvolvimento urbano fica a critério do Poder Público, através de sua equipe técnica, a aceitação ou recusa integral ou parcial do anteprojeto apresentado na solicitação de diretrizes, bem como imposição de exigências adicionais no sentido de melhorar a proposta.

Art. 23. Confirmada a viabilidade de implantação do condomínio, o Poder Público, através de sua equipe técnica, fará as seguintes indicações no anteprojeto apresentado na solicitação de diretrizes:

I- Zona ou Zonas de uso predominante, de acordo com a Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

II- Vias de circulação do sistema viário básico da cidade, existentes ou projetadas, diretamente relacionadas com o condomínio pretendido, apontando também suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

III- Localização das áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e das áreas livres de uso público;

IV- Áreas verdes e faixas de servidão ou domínio público, quando houver;

V- Equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI- Faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais;

VII- Outras áreas não edificáveis, como reservas florestais e de preservação permanente, conforme determina a legislação pertinente, quando houver;

VIII- Nome das vias públicas, em não havendo prolongamento de rua existente, o Município poderá baixar decreto dando nome às futuras vias que estarão fora deste condomínio;

IX- Coordenadas geodésicas a fim de se fazer a retificação administrativa das medidas e confrontações do imóvel a ser parcelado, quando necessário.

§1º O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, a partir do protocolo dos documentos exigidos, conforme o art. 20 desta Lei.

§2º A aceitação do requerimento não implica em aprovação da proposta de condomínio.

§3º As diretrizes explicitadas em documento expedido pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 24. Formalizados todos os procedimentos estabelecidos nos artigos 19 a 23 da presente Lei, o interessado poderá requerer aprovação do projeto de condomínio mediante apresentação de:

- I-** Planta com indicação das diretrizes fornecidas pelo Município;
- II-** Projeto definitivo do condomínio;
- III-** Memorial descritivo;
- IV-** Título de propriedade e certidões de ônus reais e negativa de tributos do imóvel;
- V-** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelos profissionais envolvidos no projeto e execução do condomínio;
- VI-** Parecer do órgão público ambiental.

Art. 25. O projeto definitivo de condomínio deverá conter:

- I-** Planta de localização da área a ser implantado o empreendimento, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 3 (três) vias, com informações sobre a orientação magnética e equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000 (um mil) metros;
- II-** Partido urbanístico (planta) do projeto de condomínio em escala 1:1.000 (um por um mil), em 3 (três) vias, com o seguinte detalhamento:
 - a) Dimensões lineares e angulares da gleba, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas;
 - b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numerações e orientação magnética;
 - c) Sistema de vias, com respectivas larguras;
 - d) Perfis transversais de todas as vias de circulação, nas escalas de 1:2.000 (um por dois mil) e 1:500 (um por quinhentos), respectivamente;
 - e) Curvas de níveis com equidistância de 1,00 (um) metro;
 - f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - g) Indicação de áreas institucionais, áreas verdes e faixas não edificáveis, se houverem;
- III-** Estatística discriminando a área total do parcelamento contemplando tanto as áreas externas quanto internas ao condomínio, área dos lotes e área pública bem como privadas detalhadas especificando áreas de circulação e destinadas a equipamentos comunitários, praças e jardins, além de áreas de preservação obrigatória, quando houver;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

IV- Projetos, memorial descritivo, ART de Projeto e Execução de: Pavimentação, drenagem, rede de esgoto, rede de distribuição de água potável, Rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, localização dos hidrantes, sinalização horizontal e vertical e paisagístico.

§1º Todas as pranchas do projeto deverão obedecer à normatização indicada pela ABNT.

§2º Todas as peças do projeto de condomínio deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e o número do seu cadastro junto ao Município.

Art. 26. O memorial descritivo, em 3 (três) vias, deverá conter:

I- Denominação do condomínio;

II- Descrição sucinta do condomínio, com suas características;

III- As condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas pelo Poder Público;

IV- Indicação das áreas que passarão ao domínio público;

V- Relação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes na área e adjacências e aqueles que serão implantados pelo empreendedor, quando houver;

VI- Limites e confrontações de todos os lotes originários do parcelamento;

VII- Total da área do empreendimento discriminando área de condomínio, as áreas de convivência, sistema viário, espaços destinados a equipamentos comunitários e área de lotes, com suas respectivas porcentagens, além da indicação das áreas que em virtude do condomínio foram transferidas antecipadamente ao município, como área institucional e áreas para fins de arruamento.

Art. 27. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo de condomínio e expedição do alvará para início das obras, será de 60 (sessenta) dias, após cumpridas todas as exigências legais.

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO

Art. 28. Recebido o projeto definitivo e demais documentos relativos ao condomínio, o Poder Público fará verificação para apurar se os mesmos atendem às exigências estabelecidas na presente Lei.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 29. O Poder Público, em função desta análise, poderá exigir as modificações e esclarecimentos que entender necessários.

§1º O empreendedor deverá atender aos eventuais pedidos de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo Poder Público, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, salvo prorrogação concedida por motivo justificado.

§2º O não atendimento do pedido de acordo com o que estabelece o § 1º deste artigo importará no arquivamento do processo.

§3º Havendo interesse na continuidade do processo de condomínio, após arquivamento, o interessado deverá fazer solicitação por escrito, acompanhada dos esclarecimentos pendentes.

Art. 30. O projeto de condomínio, depois de cumpridas todas as formalidades e exigências desta Lei, será aprovado pelo Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 31. Para iniciar a efetiva implantação do condomínio, o interessado deverá solicitar a expedição do Alvará de Execução pelo Município, após aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. O Alvará de Execução do condomínio será expedido mediante a apresentação dos seguintes projetos, acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro, aprovados pelos órgãos públicos municipais competentes:

I- De terraplenagem, pavimentação (Pavimento das vias públicas em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) ou Pavimento Rígido em Concreto de Cimento Portland) e meio-fio de todas as vias públicas fora do perímetro fechado do condomínio, sendo que as vias internas ao mesmo poderão ser pavimentadas em TSD (Tratamento Superficial Simples), conforme especificação do setor de obras do Município;

II- De obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões, quando consideradas indispensáveis em função das condições da conformação do terreno, viárias e sanitárias;

III- De galerias e obras complementares necessárias para o perfeito escoamento das águas pluviais;

IV- De equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública (em LED, sendo que nas avenidas deverá ser utilizado Super Postes no eixo do canteiro, além das laterais com braços nos postes), hidrantes (01 (um) hidrante a cada 10 (dez) hectares de



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

área parcelada, sendo o mínimo de 01 (um) hidrante por empreendimento) e rede de coleta de esgoto, que deverão ser aprovados pelas concessionárias locais;

V- De sinalização Horizontal e Vertical, que deverão ser aprovados pelo departamento de Trânsito do Município;

VI- Urbanização e Paisagismo (plantio de grama e árvores em todos os canteiros centrais de avenidas);

VII- Pavimentar as calçadas/passeios públicos dos lotes e áreas de uso comum do condomínio, seguindo as normas de acessibilidade e demarcando o nome das ruas, conforme padrões estabelecidos pelo Município.

Art. 32. A não apresentação ou a não aprovação dos projetos complementares especificados no artigo anterior implicará no cancelamento da aprovação do projeto de condomínio.

Art. 33. Depois de atendidas as formalidades técnicas e legais estabelecidas nesta Lei, o Município fará a aprovação definitiva do empreendimento, podendo ser por decreto do Chefe do Poder Executivo, ou então por autorização legislativa através de projeto de Lei, para posterior registro do condomínio, no qual constará:

I- Fim a que se destina o condomínio;

II- Áreas caucionadas em favor do Município, como garantia da execução de obras de infraestrutura complementares localizadas fora do perímetro fechado do condomínio, mas que são essenciais para a implantação deste e que passarão ao domínio público do Município quando houver;

III- Prazo de execução dos serviços e obras de infraestrutura, incluindo neste a execução da rede de coleta de esgoto.

Art. 34. Quando houver obras de infraestrutura complementares localizadas fora do perímetro fechado do condomínio, mas que são essenciais para implantação deste e que passarão ao domínio público do Município, o empreendedor será obrigado a oferecer como garantia para a execução destas obras, uma das seguintes modalidades:

I- caução com imóvel desembaraçado, de sua propriedade ou de terceiros interessados anuentes;

II- seguro-garantia, com validade até a conclusão de todos os serviços e obras em questão;



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

III- fiança bancária.

§1º O empreendedor deverá apresentar a planilha orçamentária de todos os serviços e insumos a serem utilizados para realização das obras de infraestrutura complementares, sendo que a planilha deverá ser composta por custos unitários das seguintes referências:

I- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, devidamente atualizada;

II- Sistema de Custos Referenciais de Obras - SICRO, devidamente atualizada;

III- Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme os incisos anteriores, a estimativa de custo poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.

§2º Quando a garantia for dada em caução com imóvel, o empreendedor deverá fazer a avaliação do imóvel, mediante média entre o valor de mercado e o valor venal, que ao fim será devidamente atestada pelo Município.

§3º O interessado deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura.

§4º O descumprimento de qualquer requisito por parte do empreendedor, ensejará a retenção total e reversão da garantia prestada para o Município.

Art. 35. Aprovado o projeto de condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pelo cartório de registro, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 36. O empreendedor deverá executar, sem ônus para o Município, todos os serviços e obras de infraestrutura especificados nos projetos enumerados no parágrafo único do art. 31 desta Lei, tendo o prazo de 02 (dois) anos a contar da data do registro do condomínio junto ao cartório.

§1º Findado o prazo de 02 (dois) anos, o proprietário poderá solicitar a prorrogação por até 02 (dois) anos, mediante justificativa por caso fortuito ou força maior, o qual caberá avaliação da Administração Pública.

§2º Os serviços complementares como: execução de calçadas, execução de praças e demais solicitações feita pelo município poderão ser executados em um prazo máximo de até 03 (três) anos,



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

contados da data do recebimento do condomínio por parte do município, período no qual o município exigirá a manutenção das garantias dadas pelo proprietário do condomínio no limite do valor da infraestrutura complementar.

§3º A ocupação dos lotes parcelados, só se dará após a emissão do alvará de habite-se do empreendimento, o não cumprimento do disposto acarretará em multa ao empreendedor e ao ocupante de forma solidária no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, tomando por base o valor da garantia.

§4º O Município poderá emitir alvará de habite-se com recebimento parcial do condomínio, desde que tais ações estejam previamente definidas no projeto do condomínio e na aprovação do mesmo, sendo que a etapa a ser recebida deverá estar com 100% (cem por cento) dos serviços de infraestrutura básica conclusa.

§5º Com objetivo de executar os Programas Habitacionais Municipal, o Município poderá ampliar o prazo para conclusão das obras de infraestrutura do condomínio para até 4 (quatro) anos.

Art. 37. Findado o prazo de execução, caso não tenham sido realizados os serviços e obras de infraestrutura, o Município executará as obras e serviços que julgar necessários e promoverá o competente ato para recebimento da garantia apresentada e outras penalidades cabíveis.

DAS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 38. Qualquer alteração no projeto do condomínio registrado dependerá de anuênciam entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no alvará de condomínio, pelo Município.

§2º Quando houver mudança substancial no projeto do condomínio, o mesmo será examinado, no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no alvará de execução e na Lei de criação, expedindo-se, então, um novo alvará de execução e alteração e baixando-se também um novo decreto.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 39. Toda e qualquer alteração, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto de condomínio, durante a vigência do alvará de licença para execução, dependerá de prévia anuênciados titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Art. 40. O empreendedor é responsável pela execução do projeto de parcelamento do solo urbano, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislação vigente, no caso de execução em desacordo com as normas legais.

Art. 41. As obrigações que competem ao empreendedor estendem-se aos adquirentes de lotes, aos seus sucessores ou a quem quer que, a qualquer título, utilize-se do solo parcelado.

Parágrafo único. O empreendedor não poderá transferir a terceiro as obrigações assumidas com a execução das obras referidas no Capítulo V desta Lei.

Art. 42. Haverá cassação de alvará, embargo administrativo do condomínio, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos e aplicação de multa quando:

I- A implantação for iniciada, de qualquer modo, ou efetuada, sem autorização do Poder Público;

II- A implantação ocorrer em desacordo com o projeto aprovado ou com as disposições desta Lei e das normas federais e estaduais pertinentes;

III- For formalizado qualquer tipo de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito envolvendo condomínio ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes e devidamente registrado junto ao Cartório do 1º Ofício.

§1º A multa a que se refere este artigo será aplicada contra o responsável pela irregularidade e corresponderá ao valor de 100 (cem) UPFM (Unidade Padrão Fiscal Municipal) por metro quadrado de área irregular.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, permanecendo a obrigação de legalizar o condomínio ou desmembramento seguindo as disposições vigentes.

§3º A reincidência específica da infração prevista neste artigo acarretará, ao responsável, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da licença para o exercício de suas atividades e de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

§4º Havendo qualquer tipo de infração, o município encaminhará notificação para conhecimento do Ministério Público Estadual.

Art. 43. O responsável pela implantação de arruamento, condomínio ou desmembramento, sem autorização do órgão público competente, será multado nos valores fixados na legislação municipal vigente.

Parágrafo único. O autuado nos termos do caput, incontinenti, também será notificado pelo Município, para no prazo de 60 (sessenta) dias regularizar a situação do imóvel, cuja não regularização o submeterá à incidência da multa prevista no § 1º do art. 42 desta Lei Complementar.

DO HABITE-SE

Art. 44. Não será concedido "habite-se" sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura básicas, estabelecidos no projeto aprovado.

Art. 45. Quando o empreendimento envolver as construções em projeções privativas, seus respectivos projetos devem ser apresentados anexos ao projeto do condomínio, obedecendo apreciação técnica específica, conforme Código de Obras e demais legislação pertinente.

Art. 46. Após a expedição do competente "habite-se" para um projeto de condomínio, as construções em projeções privativas poderão seguir processo de aprovação e "habite-se" independente, podendo ser iniciado à medida que venham a ser construídas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. A aprovação do projeto de arruamento do condomínio não implica em qualquer responsabilidade para o Município quanto a eventuais divergências nas dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, ou parcelada, nem indenização decorrente de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicadas.

Art. 48. São obrigados a seguir o disposto na presente Lei, também os condomínios, desmembramentos e fusões determinados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

Art. 49. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em áreas arruadas e parceladas sem autorização da Administração Pública Municipal.

Art. 50. Quando for registrado pelo poder Público Municipal um condomínio com fins de regularização de condomínio já ocupado, aplicar-se á as obrigações de infraestrutura conforme Lei vigente na data da ocupação do referido condomínio, podendo a critério do Chefe do Poder Executivo, a aprovação de itens como tamanho de lotes, alinhamentos e testadas menores ou diferentes do exigido pela Lei de Zoneamento do Uso do Solo Urbano, assim como ao poder público executar as obras de infraestrutura e cobrar dos proprietários como contribuição de melhoria.

Art. 51. Um projeto de Condomínio após receber a aprovação do Poder Público Municipal, não poderá ser negado, ou recusado, administrativamente ou judicialmente, sem que haja justificativa técnica para o tal.

Art. 52. O Município de Diamantino poderá regulamentar, através de Decreto, as características de infraestrutura dos condomínios.

Art. 53. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Diamantino/MT, 17 de junho de 2024.


MANOEL LOUREIRO NETO
Prefeito Municipal



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
CNPJ 03.648.540/0001-74

MENSAGEM AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 005/2024.
-URGENTE-

Senhor Presidente,

Senhores(as) Vereadores(as).

Com os cumprimentos cordiais, venho por meio desta mensagem encaminhar o Projeto de Lei Complementar n.º 005/2024, que dispõe sobre a implantação de condomínios horizontais e verticais para fins residenciais de lotes ou com construções no Município de Diamantino/MT e dá outras providências, para apreciação e deliberação pela Câmara Municipal, sob sua respeitável presidência.

Este projeto de lei complementar é de suma importância para o desenvolvimento urbano planejado e sustentável de nossa cidade. A implantação de condomínios horizontais e verticais para fins residenciais é uma medida que visa atender à demanda por moradias de qualidade, garantindo o uso adequado do espaço urbano e promovendo o crescimento ordenado de nossa comunidade.

Destaco que o projeto apresentado foi elaborado levando em consideração as necessidades e características específicas de nossa região, bem como as diretrizes estabelecidas pelo plano diretor municipal e demais legislações pertinentes. A proposta busca conciliar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, garantindo a infraestrutura necessária para o bem-estar e a qualidade de vida dos cidadãos.

Ressalto ainda que a implantação de condomínios horizontais e verticais contribui para a diversificação do mercado imobiliário, estimulando investimentos e gerando empregos na construção civil e em atividades relacionadas, além de promover a inclusão social ao oferecer opções habitacionais acessíveis e adequadas às diferentes faixas de renda da população.

Agradeço antecipadamente pela atenção dispensada a este importante projeto de lei complementar e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Ao ensejo, renovo aos membros dessa Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Diamantino/MT, 17 de junho de 2024.

MANOEL LOUREIRO NETO

Prefeito Municipal