



Projeto de Lei Complementar Legislativo nº 01 / 2025

Dispõe sobre as diretrizes para a implantação, aprovação e fiscalização de condomínios horizontais de lotes no Município de Diamantino.

A Câmara Municipal de Diamantino, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, faz saber que ela aprovou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica estabelecido as diretrizes para a implantação, aprovação e fiscalização de condomínios horizontais de lotes no Município de Diamantino, com o objetivo de promover o ordenamento territorial, garantir a segurança jurídica e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se:

I – **Condomínio horizontal de Lotes:** O empreendimento caracterizado pela existência de lotes que são unidades autônomas, destinadas à construção de edificações, sobre uma gleba de terreno maior, que possui áreas comuns e infraestrutura interna própria, regido pela Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 4.591/64.

II – **Áreas Intramuros:** As áreas privativas dos lotes ou unidades autônomas, as vias internas de circulação, as áreas de lazer, as áreas verdes, os equipamentos comunitários e a infraestrutura de uso comum, localizadas dentro dos limites do perímetro do condomínio;

Art. 3º A implantação de condomínios horizontais de lotes deverá observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, bem como as normas desta Lei Complementar e da legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO

Art. 4º A aprovação de projetos de condomínios horizontais e de lotes pelo Município de Diamantino está condicionada à sua estrita conformidade com a legislação federal vigente sobre parcelamento do solo urbano e condomínios de lotes.

Art. 5º Os empreendimentos de que trata esta Lei Complementar deverão respeitar as normas do Plano Diretor Municipal, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e demais legislações municipais aplicáveis ao zoneamento e à ocupação da área onde serão implantados.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
“Palácio Urbano Rodrigues Fontes”

Art. 6º É condição essencial para a aprovação dos projetos a comprovação da viabilidade técnica de implantação e fornecimento de infraestrutura básica, tais como sistemas de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública interna, por parte das concessionárias ou prestadoras de serviço, ou mediante solução autônoma garantida pelo empreendedor e aprovada pelos órgãos competentes.

Art. 7º Os projetos deverão atender às restrições ambientais específicas da área, em conformidade com a legislação ambiental federal, estadual e municipal, incluindo a obtenção das licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos ambientais competentes.

CAPÍTULO III

DOS PADRÕES URBANÍSTICOS E DE INFRAESTRUTURA

Art. 8º Os parâmetros urbanísticos para a implantação de condomínios horizontais de lotes, tais como dimensões mínimas de lotes, coeficiente de aproveitamento, coeficiente de ocupação, taxa de permeabilidade e largura de vias internas, serão definidos com base na legislação municipal de uso e ocupação do solo, respeitados os seguintes princípios:

I – As dimensões mínimas dos lotes ou frações ideais deverão ser compatíveis com a tipologia e a densidade estabelecidas para a zona, garantindo habitabilidade e salubridade;

II – A taxa de permeabilidade mínima deverá assegurar a adequada infiltração das águas pluviais, em conformidade com as normas ambientais e de drenagem urbana; e

III – A largura das vias internas de circulação deverá ser compatível com o fluxo de veículos e pedestres projetado, garantindo acessibilidade e segurança, e deverá prever áreas para calçadas e, quando necessário, para ciclovias, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

Art. 9º As áreas comuns e os equipamentos comunitários internos ao condomínio, como áreas de lazer, praças, salões de festas e portaria, deverão ser concebidos em proporção e adequação à quantidade de unidades e à demanda dos futuros moradores, conforme regulamentação específica do empreendimento.

Art. 10 A infraestrutura básica dos condomínios horizontais de lotes, incluindo redes de água, esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública interna e pavimentação das vias internas, será de responsabilidade integral do empreendedor e, após a entrega, do condomínio.

CAPÍTULO IV



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
“Palácio Urbano Rodrigues Fontes”

DAS RESPONSABILIDADES E AUTONOMIA

Art. 11 É de responsabilidade exclusiva do condomínio, por meio de sua administração e dos condôminos, a manutenção, conservação e gestão de todas as áreas, equipamentos e infraestruturas localizadas intramuros, incluindo:

I – A manutenção das vias internas, passeios, áreas verdes, iluminação pública interna e equipamentos de lazer;

II – A gestão dos sistemas internos de água, esgoto e drenagem pluvial, incluindo sua operação e eventuais reparos;

III – A segurança interna do empreendimento; e

IV – A gestão de resíduos sólidos intramuros, em conformidade com a legislação municipal e normas ambientais.

Art. 12 O Município de Diamantino será responsável pela fiscalização da conformidade do projeto aprovado e da execução das obras com a legislação vigente para a emissão dos habite-se das construções.

Art. 13 O Município de Diamantino fica vedado de exigir doações de áreas, contribuições financeiras, compensações urbanísticas ou qualquer outra contrapartida do empreendedor ou do condomínio, limitando-se a analisar e aprovar os projetos em conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

Art. 14 O Município não poderá interferir nas questões internas do condomínio, respeitando sua autonomia para regulamentar, por meio de sua convenção e regimento interno, a convivência, o uso das áreas comuns e a segurança, desde que em conformidade com as leis.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 15 O processo de aprovação dos projetos de condomínios horizontais de lotes seguirá as etapas estabelecidas na legislação municipal de parcelamento do solo e edificações, compreendendo, no mínimo:

I – Consulta prévia ou diretrizes urbanísticas;

II – Análise e aprovação do anteprojeto;

III – Análise e aprovação do projeto executivo, incluindo todas as plantas e memoriais descritivos da infraestrutura e edificações; e

IV – Emissão das licenças de instalação e operação.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
“Palácio Urbano Rodrigues Fontes”

Art. 16 A documentação necessária para a análise e aprovação dos projetos será estabelecida por Decreto Municipal, devendo incluir, no mínimo, estudos de viabilidade técnica, ambiental e urbanística, projetos arquitetônicos, de infraestrutura e de urbanismo, devidamente acompanhados das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) dos profissionais envolvidos.

Art. 17 Os prazos para análise e emissão de pareceres e licenças pelo Município serão estabelecidos em regulamento, garantindo celeridade e transparência ao processo, desde que o empreendedor apresente a documentação completa e correta.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS


Art. 18 O descumprimento das disposições desta Lei Complementar sujeitará o empreendedor e/ou o condomínio às penalidades previstas na legislação municipal específica, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis.

Art. 19 Os casos omissos e as dúvidas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão dirimidos pelo Poder Executivo Municipal, observadas as normas legais e regulamentares pertinentes.

Art. 20 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 21 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Ver. Juvenal B. Soares, 18 de novembro de 2025.


Edes Franciscato Beia
Vereador - PODE



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
“Palácio Urbano Rodrigues Fontes”

JUSTIFICATIVA

A presente Proposta de Lei Complementar visa aprimorar a regulamentação municipal para a implantação de condomínios horizontais e condomínios de lotes no Município de Diamantino, Mato Grosso, conferindo maior segurança jurídica aos empreendedores, aos adquirentes e ao próprio Poder Público, ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

A necessidade de uma legislação específica para este tipo de empreendimento é evidente, dada a crescente demanda por moradias em condomínios e a complexidade das relações urbanísticas e condominiais envolvidas. A Lei Federal nº 6.766/79 (parcelamento do solo urbano) e a Lei Federal nº 4.591/64 (condomínio e incorporações) estabelecem o arcabouço legal geral, mas cabe ao Município, em sua competência legislativa supletiva, detalhar e adequar a realidade local.

Esta proposição baseia-se em princípios fundamentais que buscam um equilíbrio entre o interesse público e a iniciativa privada. Primeiramente, assegura-se o respeito integral às Leis Federais que regem a matéria, garantindo a conformidade com a hierarquia normativa. Em segundo lugar, reforça a obrigatoriedade de observância da legislação municipal de zoneamento e ocupação do solo, bem como a exigência de viabilidades de infraestrutura (luz, água e esgoto) e o respeito às restrições ambientais, assegurando que o crescimento urbano ocorra de forma planejada e responsável.

Um dos pilares desta proposta é a clara delimitação das responsabilidades. Ao estabelecer que “tudo que ocorre dentro do condomínio é responsabilidade exclusiva do condomínio”, a lei fomenta a autonomia e a autogestão desses empreendimentos, desonerando o município de encargos que são de natureza privada. Em contrapartida, o município mantém sua função essencial de fiscalizar o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais, garantindo que o desenvolvimento se dê em benefício de toda a coletividade.

Crucialmente, a presente Lei Complementar introduz a vedação expressa de exigências de doações de áreas, contribuições financeiras ou qualquer contrapartida indevida por parte do Município. Esta medida visa combater práticas que, embora por vezes bem intencionadas, acabam por onerar excessivamente os projetos, elevando o custo final das unidades e dificultando o acesso à moradia. A aprovação de um empreendimento que já atende a todos os requisitos legais não devem ser condicionados a exigências discricionárias que desvirtuam a finalidade da legislação urbanística. O foco deve ser na conformidade do projeto com o que a lei já prevê, não em novas exigências que geram incerteza e burocracia.

Os benefícios esperados com a aprovação desta lei são múltiplos:

1. **Segurança Jurídica:** Tanto empreendedores quanto adquirentes terão regras claras, evitando interpretações subjetivas e insegurança jurídica.




ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO
“Palácio Urbano Rodrigues Fontes”

2. Desenvolvimento Imobiliário Sustentável: Ao definir parâmetros e responsabilidades, a lei estimula empreendimentos de qualidade, com infraestrutura adequada e respeito ao meio ambiente.
3. Eficiência Administrativa: A clareza nas normas agiliza o processo de aprovação, beneficiando o setor da construção civil e a economia local.
4. Autonomia do Condomínio: Fortalece a capacidade de autogestão dos condomínios, liberando o Poder Público para focar em suas responsabilidades essenciais fora dos perímetros dos empreendimentos.
5. Combate à Burocracia e Onerosidade Indevida: A proibição de contrapartidas arbitrárias incentiva a iniciativa privada e a redução de custos para o consumidor final, sem comprometer a qualidade urbanística.

Com esta proposição, Diamantino avança na modernização de sua legislação urbanística, alinhando-se às melhores práticas e promovendo um ambiente favorável ao investimento e ao bem-estar de seus cidadãos.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Edis para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Plenário Ver. Juvenal B. Soares, 18 de novembro de 2025.


Edes Franciscato Beia
Vereador - PODE