



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Diamantino

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2025

ESTADO DE MATO GROSSO	
CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINO	
PROTÓCOLO Nº	1566/2025
DATA DO RECEBIMENTO	18/12/25
HORA DO RECEBIMENTO	13:56

Dispõe sobre a implantação, aprovação e fiscalização de condomínios horizontais de lotes no Município de Diamantino, Estado de Mato Grosso, em conformidade com o art. 1.358-A do Código Civil, e dá outras providências.

FRANCISCO FERREIRA MENDES JUNIOR, Prefeito Municipal de Diamantino, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece 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 constituem unidades autônomas, destinadas à construção de edificações, integrantes de uma gleba de terreno maior, com áreas comuns e infraestrutura interna própria, constituído na forma do art. 1.358-A do Código Civil, aplicando-se de modo subsidiário e no que couber a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II – **Áreas intramuros:** a totalidade da área situada dentro dos limites do perímetro do condomínio, compreendendo 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.

Art. 3º Os condomínios horizontais de lotes serão regidos pelo art. 1.358-A do Código Civil, aplicando-se subsidiariamente, no que for compatível, as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, as normas desta Lei Complementar e a legislação municipal pertinente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO

Art. 4º A aprovação de projetos de condomínios horizontais de lotes pelo Município de Diamantino está condicionada à sua estrita conformidade com a legislação urbanística municipal vigente e com as normas federais aplicáveis aos condomínios de lotes.



Estado de Mato Grosso Prefeitura Municipal de Diamantino

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.

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, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica e iluminação 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 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 interna e pavimentação das vias internas, será de responsabilidade integral do empreendedor e, após a entrega, do condomínio.



Estado de Mato Grosso Prefeitura Municipal de Diamantino

CAPÍTULO IV 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 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. Ao Município de Diamantino fica vedado exigir doações de áreas, contribuições financeiras, compensações urbanísticas ou qualquer outra contrapartida do empreendedor ou do condomínio típicas do parcelamento do solo urbano, limitando-se a analisar e aprovar os projetos em conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

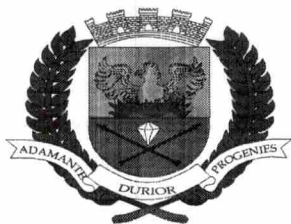
Art. 14. O Município não poderá interferir nas questões internas do condomínio, respeitando sua autonomia para regulamentar, por meio de sua convenção e regimento interno, a convivência, o uso das áreas comuns e a segurança, desde que em conformidade com as leis.

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 urbanística, 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.

Art. 16. A documentação necessária para a análise e aprovação dos projetos será estabelecida por Decreto Municipal, devendo incluir, no mínimo, estudos de viabilidade



Estado de Mato Grosso Prefeitura Municipal de Diamantino

técnica, ambiental e urbanística, projetos arquitetônicos, de infraestrutura e de urbanismo, devidamente acompanhados das Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ARTs ou RRTs).

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 administrativas 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. Fica revogada a Lei Complementar nº 090, de 08 de julho de 2024.

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

Diamantino/MT, 18 de dezembro de 2025.

FRANCISCO FERREIRA MENDES JUNIOR

Prefeito Municipal



Estado de Mato Grosso Prefeitura Municipal de Diamantino

MENSAGEM Nº 11/2025

Ao Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a implantação, aprovação e fiscalização de condomínios horizontais de lotes no Município de Diamantino/MT.

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a implantação, aprovação e fiscalização de condomínios horizontais de lotes no Município de Diamantino, Estado de Mato Grosso.

A presente proposição legislativa tem por objetivo aprimorar e atualizar a regulamentação municipal aplicável a essa modalidade de empreendimento, conferindo maior segurança jurídica aos empreendedores, adquirentes e ao próprio Poder Público, ao mesmo tempo em que promove o ordenamento territorial planejado e o desenvolvimento urbano sustentável.

A necessidade de uma legislação específica para os condomínios horizontais de lotes revela-se evidente diante da crescente demanda por esse tipo de moradia e da complexidade das relações urbanísticas e condominiais envolvidas. Embora as Leis Federais nº 6.766/1979 e nº 4.591/1964 estabeleçam parâmetros gerais sobre parcelamento do solo e condomínios, a evolução do ordenamento jurídico, especialmente com a introdução do art. 1.358-A do Código Civil, passou a exigir do Município uma disciplina normativa mais precisa, adequada à realidade local e tecnicamente compatível com a natureza jurídica do instituto.

O Projeto ora encaminhado fundamenta-se em princípios que buscam o equilíbrio entre o interesse público e a iniciativa privada, assegurando, de um lado, o respeito integral à legislação urbanística municipal, às normas ambientais e à exigência de infraestrutura adequada, e, de outro, a preservação da natureza privada e condominial do empreendimento, afastando-se exigências incompatíveis com o regime jurídico dos condomínios de lotes.

Nesse sentido, a proposta delimita de forma clara as responsabilidades, estabelecendo que tudo o que se localiza dentro do perímetro do condomínio — inclusive as áreas denominadas institucionais, quando inseridas intramuros — integra o patrimônio privado condominial e constitui responsabilidade exclusiva do condomínio, cabendo ao Município exercer sua função essencial de fiscalização urbanística e ambiental, sem transferência indevida de encargos públicos.

Outro ponto relevante do Projeto é a vedação expressa à exigência de doações de áreas, contribuições financeiras ou contrapartidas típicas do parcelamento do solo urbano,



Estado de Mato Grosso Prefeitura Municipal de Diamantino

medida que visa coibir práticas que, embora por vezes bem-intencionadas, acabam por onerar excessivamente os empreendimentos, elevar o custo final das unidades e dificultar o acesso à moradia, sem ganho efetivo à coletividade. A aprovação municipal deve se concentrar na conformidade do projeto com a lei, e não na imposição de exigências discricionárias alheias à finalidade da legislação urbanística.

Importa destacar, ainda, que a presente proposição promove a necessária reorganização do marco normativo municipal, razão pela qual prevê a revogação integral da Lei Complementar nº 090, de 08 de julho de 2024, que tratava de forma conjunta e indistinta dos condomínios verticais e horizontais, adotando, em diversos dispositivos, lógica própria do parcelamento do solo urbano.


A revogação integral evita antinomias, interpretações conflitantes e insegurança jurídica, permitindo que os condomínios verticais permaneçam regulados pela legislação federal e sejam regulamentados por legislação municipal específica, enquanto os condomínios horizontais de lotes passam a contar com disciplina própria, clara e adequada.

Os benefícios esperados com a aprovação desta Lei Complementar são evidentes:

- Segurança jurídica, com regras claras e objetivas;
- Desenvolvimento imobiliário sustentável, com infraestrutura adequada e respeito ambiental;
- Eficiência administrativa, com processos de aprovação mais claros e céleres;
- Fortalecimento da autonomia condominial, permitindo ao Município concentrar-se em suas atribuições essenciais;
- Combate à burocracia e à onerosidade indevida, sem prejuízo da qualidade urbanística.

Diante do exposto, entendendo que a proposta representa avanço significativo na modernização da legislação urbanística municipal e na promoção de um ambiente seguro para o desenvolvimento ordenado da cidade, conto com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Diamantino/MT, 18 de dezembro de 2025.


FRANCISCO FERREIRA MENDES JUNIOR
Prefeito Municipal de Diamantino/MT

REQUERIMENTO AO EXECUTIVO MUNICIPAL DIAMANTINO/MT

A

Prefeitura Municipal de Diamantino

Ao(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Prefeito(a) Municipal

Assunto: Solicitação de análise de Projeto de Lei para implantação de condomínios no município de Diamantino/MT.

Requerente: D6 EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 46.980.118/0001-24

Endereço: Rua Cisne Branco, s/n, bairro Altos da Serra, município de Diamantino/MT.

Representante legal: JOSE CARLOS RODRIGUES SILVA, CPF 486.888.271-68

A D6 EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 46.980.118/0001-24, por meio de seu representante legal, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência solicitar a análise técnica e jurídica do Projeto de Lei que dispõe sobre a implantação de condomínios residenciais e/ou mistos no município de Diamantino/MT.

A proposição tem como finalidade regulamentar e viabilizar empreendimentos condominiais no município, visando:

- O desenvolvimento urbano planejado;
- O aumento da oferta de moradias com infraestrutura adequada;
- A atração de novos investimentos;
- A valorização imobiliária e o fortalecimento do setor da construção civil;
- A modernização das normas municipais.

Considerando a relevância do tema para o desenvolvimento sustentável de Diamantino, solicitamos que o presente Projeto de Lei seja analisado pelas secretarias e departamentos competentes, para posterior encaminhamento ao

Recebi em
11/12/2025
GABINETE
gabinete

legislativo Municipal, se assim entender o Executivo.

Colocamo-nos a disposição para prestar quaisquer informações complementares,
bem como para participar de reuniões técnicas.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Diamantino/MT, 10 de dezembro de 2025.

JOSE CARLOS
RODRIGUES

SILVA:48688827168

Assinado de forma digital por JOSE
CARLOS RODRIGUES
SILVA:48688827168
Dados: 2025.12.11 07:55:37 -04'00'

JOSE CARLOS RODRIGUES SILVA
CPF: 486.888.271-68
D6 EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 46.980.118/0001-24

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO, APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINO, MATO GROSSO, EM CONSONÂNCIA COM AS LEIS FEDERAIS Nº 6.766/79 E Nº 4.591/64, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FRANCISCO FERREIRA MENDES JUNIOR, Prefeito Municipal de Diamantino, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece 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.

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

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.

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. (Lei Complementar 90/2024)

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

Diamantino – MT, 17 de outubro de 2025.

FRANCISCO FERREIRA MENDES JUNIOR
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores,

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 condicionada 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.
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.

* Apresentar que as áreas denominadas "Institucionais" localizam-se no interior da área do condomínio, integrando a área intemuros, sendo de responsabilidade exclusiva do condomínio.

* Lei anterior : Lei Complementar 090/2024, de 08/07/24.

*