



LEI COMPLEMENTAR Nº 069/2023

Dispõe sobre a aprovação e implantação de condomínios urbanísticos, horizontal de lotes, urbano simples, fração ideal, loteamento de acesso controlado no município de Anaurilândia-MS e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANAURILÂNDIA, Estado do Mato Grosso do Sul, aprovou, e eu, EDSON STEFANO TAKAZONO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Ficam instituídos o condomínio urbanístico, condomínio horizontal de lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fração ideal e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de Anaurilândia-MS, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, nas Normas de Ocupação do Território do Município, no Código Sanitário e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

§1º. Os condomínios existentes terão o prazo de 90 (noventa) dias, para apresentar junto a Secretaria de Obras o enquadramento da modalidade à que fará parte;

§2º. Após apresentado a escolha do enquadramento, o condomínio terá o prazo de 12 (doze) meses para adaptar-se e cumprir todas as normativas contidas nesta lei.

CAPÍTULO I - DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS.

Art. 2º. Os Condomínios Urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 3º. Os Condomínios Urbanísticos somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:



I. deverão seguir o disposto na legislação urbanística municipal, estadual e federal;

II. para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

III. os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;

IV. nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas na legislação específica;

V. serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico para cada lote, obedecidas ainda às prescrições na legislação específica, relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;

Art. 4º. Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação para outros usos.

Art. 5º. O projeto do condomínio urbanístico deverá indicar além do já disposto:

I. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II. drenagem das águas pluviais;

III. sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas;

IV. instalação para disposição de lixo junto à via pública.

Art. 6º. Os condomínios urbanísticos poderão ter acesso controlado.

Art. 7º. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso



exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 8º. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I. coleta de lixo;

II. manutenção da infraestrutura;

III. instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO II - DO CONDOMÍNIO DE LOTES.

Art. 9º. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 10. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 11. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 12. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do condomínio.

Art. 13. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto no Art 5º da Lei de Parcelamento – desta lei, o equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do condomínio.

Art. 14. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio edilício previsto nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.



Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Legislação Municipal relativa ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES.

Art. 15. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, inclusive para fins de regularização fundiária, poderá ser instituído o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 16. Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício previsto nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Legislação Municipal relativa ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

Art. 17. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.



§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 18. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 19. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 15% (quinze por cento) da área total do condomínio.

Art. 20. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto no Art 5º desta lei, o equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do condomínio.

Art. 21. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras e Posturas municipal e no Código Sanitário do Estado de Mato Grosso do Sul.

CAPÍTULO IV - DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL.

Art. 22. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 23. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 24. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 25. Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício previsto nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.



Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Legislação Municipal relativa ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO V - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.

Art. 26. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 27. A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público.

§1º. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;

§2º. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.

Art. 28. Fica sobre a responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores a manutenção e o custeio das despesas com as áreas públicas concedidas para uso.

Art. 29. A implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, tais como, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, atendendo-se todas as exigências da Lei nº 6.766/1979, inclusive no que diz respeito à necessidade do registro imobiliário.

Art. 30. Os loteamentos de acesso controlado serão destinados a uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela respectiva associação de moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento e a legislação municipal.



Parágrafo único. O loteamento poderá possuir acesso controlado se não houver impedimentos de acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando o funcionamento da malha viária ou a prestação de serviços públicos.

Art. 31. A implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser encaminhada ao Executivo Municipal via requerimento firmado pela associação de moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento e devidamente estabelecida, manifestada a concordância quanto ao livre acesso.

§ 1º Em caso de loteamento já existente na data de publicação desta Lei Complementar e que tenha sido implantado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações posteriores, a implantação de acesso controlado e a concessão do direito real de uso poderão ser solicitadas, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados por esta Lei Complementar e pelos órgãos públicos municipais, por meio de requerimento ao Executivo Municipal contendo a seguinte documentação:

I – estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, do referido loteamento ou bairro;

II – planta do sistema de acesso controlado do loteamento;

III – planta da portaria, dos muros e/ou cercas de segurança;

IV – protocolo de registro de reclamações e sugestões de cidadãos, residentes no loteamento ou não; e

V – documento que comprove a concordância expressa de mais de 60% (sessenta por cento) dos proprietários de lotes.

§ 2º A avaliação de viabilidade para implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser solicitada em requerimento próprio dirigido ao Executivo Municipal.

Art. 32. A implantação de controle de acesso em loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, vedada a interrupção da continuidade viária pública, principalmente das vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município de



Anaurilândia-MS, sem prejudicar o escoamento normal das águas ou a realização de obras necessárias de infraestrutura.

Art. 33. Os loteamentos de acesso controlado aprovados terão seus sistemas viários, áreas verdes e sistemas de lazer mantidos como domínio do Município de Anaurilândia-MS, devendo o uso desses ser devidamente outorgado por concessão de direito real de uso em favor das respectivas associações de moradores e proprietários e transeuntes, dispensando-se a concorrência pública, diante do relevante interesse público em regulamentar os condomínios e loteamentos do Município de Anaurilândia-MS, conforme autoriza o § 1º do artigo 121 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 34. No Termo de Concessão do Direito Real de Uso firmado entre o Município de Anaurilândia-MS e a associação dos moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento, deverão constar todas as responsabilidades referentes ao ato, tais como competências, destinação, uso, ocupação, conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades, em casos de descumprimento, e outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 35. O projeto e a instalação de cancelas ficarão sob a responsabilidade da associação de moradores e proprietários responsável pelo loteamento de acesso controlado, sem implicar quaisquer ônus ao Executivo Municipal.

Parágrafo único. A autorização de implementação de vigilância e monitoramento não armado dentro dos limites do loteamento será de competência exclusiva de sua associação de moradores e proprietários.

Art. 36. A extinção ou a dissolução de associação de moradores e proprietários responsável por loteamento de acesso controlado ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar ou nos termos da concessão de uso por ela estabelecidos implicarão a extinção da característica de acesso controlado do loteamento e a abertura imediata das vias.

Art. 37. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes os demais dispositivos desta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Legislação Municipal relativa ao Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.



Art. 38. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada no que couber, revogando-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ANAURILÂNDIA/MS, 09
de Novembro de 2023.**

EDSON STEFANO TAKAZONO
Prefeito Municipal