



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

LEI 1.272/2023.

“Dispõe sobre a instituição, implantação e regulamentação de condomínios de lotes e loteamentos com acesso controlado no município de Água Clara/MS”.

A Prefeita Municipal de Água Clara, Estado de Mato Grosso do Sul, Excelentíssima Senhora **GEROLINA DA SILVA ALVES**, em pleno exercício de seu cargo, no uso de suas atribuições legais.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sancionou a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a instituição, implantação, regulamentação de condomínios de lotes e loteamentos com acesso controlado no Município de Água Clara.

Art. 2º Para os fins desta lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado"): modalidade de loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

II – Condomínio de Lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

Art. 3º No que se refere às diretrizes prévias, aprovação e licenciamento, serão aplicadas, no que couber, as normas da Lei Municipal nº 1.005/2017, que dispõe sobre o parcelamento urbano no território do Município e da Lei nº 1.027/2017, que dispõe sobre o Código Tributário Municipal.

§ 1º Da área total objeto do projeto de loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes serão destinados, no mínimo:

I - 25% (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 8% (vinte por cento) para áreas verdes;

III - 2% (dois por cento) para áreas de uso coletivo.

§ 2º Nos condomínios de pequeno porte, assim considerados aqueles com área total inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados); os percentuais mínimos previstos no parágrafo anterior serão reduzidos para:

I - 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II - 5% (cinco por cento) para áreas verdes;

III - 2% (dois por cento) para áreas de uso coletivo.

§ 3º As áreas de uso coletivo e os equipamentos comunitários e de infraestrutura básica, exigidos por lei, poderão localizar-se fora da área loteada, desde que assim seja de interesse público.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I Da Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 4º A implantação de Condomínio de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 5º Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser executada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 6º As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento, ressalvada a hipótese de exceção prevista no §3º do art. 3º desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

Art. 7º São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 8º Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 9º As áreas de uso coletivo, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 10º Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender às seguintes restrições:

I - Fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros);

II - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela Municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

III - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal:

a) Sistema de distribuição de água e coleta e disposição de águas servidas e esgoto, quando implementado;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação asfáltica das vias internas de circulação de veículos e passeio nas áreas de uso comum, conforme legislação municipal vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde, quando exigido.

Parágrafo único. Nos espaços de uso coletivo e áreas verdes destinadas ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas verdes.

Art. 11. A área máxima para fechamento de condomínios de lotes será de 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados), sendo que, quando se tratar de gleba não loteada, este deverá atender a todas as exigências da lei de parcelamento federal vigente, no tocante à área institucional, sistema de lazer e área verde.

Art. 12. O sistema viário interno aos condomínios de lotes, deverá atender as seguintes especificações:

I - A via particular de circulação de veículos deverá possuir largura mínima de 8,00 metros (oito metros) e passeio mínimo de pedestres de 2 m (dois metros) metros, observando sempre as normas vigente de acessibilidade, conforme padrões técnicos vigente pela ABNT.

II - As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros) e atender as restrições previstas no corpo de bombeiros.

Parágrafo único. A implantação do condomínio de lotes deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, e em nenhum caso, o condomínio de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 13. Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Seção II

Do uso comum do sistema em condomínio

Art. 14. Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas verdes e de uso coletivo permanecerão sob domínio dos condôminos.

Art. 15. A administração do empreendimento em sistema de condomínio executará os serviços de limpeza, conservação das vias internas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade.

Art. 16. Nos empreendimentos em sistema de condomínio, as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada à utilidade pública.

Art. 17. Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e nos de sistema de condomínio. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

Seção III

Do Registro da Incorporação Imobiliária de Condomínios

Art. 18. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

CAPÍTULO III

DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Seção I

Da Implantação de Loteamentos com Acesso Controlado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

Art. 19. A implantação de Loteamentos Fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação municipal aplicável à espécie.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 20. Os loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores e Proprietários responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

Art. 21. A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do município, e em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

§ 1º A instituição de controle de acesso não poderá impedir ou dificultar o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicar a malha viária ou a prestação de qualquer serviço público.

§ 2º Fica proibido o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados.

§ 3º A implantação de acesso controlado deverá ser firmada a requerimento da Associação de Moradores e Proprietários, desde que exista permissão de acesso a toda população, observado o parágrafo anterior.

Art. 22. As áreas de uso coletivo poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

Art. 23. O Município poderá aceitar áreas de uso coletivo fora dos limites do loteamento, em local indicado de comum acordo com a Municipalidade, com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo único. A área de uso coletivo deve ter acesso à via pública.

Art. 24. As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas de uso coletivo e verdes e sistema de lazer dos Loteamentos Fechados serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O uso áreas destinadas ao sistema viário, áreas de uso coletivo e verdes e sistema de lazer será concedido em favor da Associação de Moradores e Proprietários por meio concessão de direito real de uso.

§ 2º A concessão de uso das áreas públicas somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição, ou através de ata aprovada em assembleia geral especialmente convocada para esse fim.

§ 3º A concessão de uso das áreas públicas será formalizada por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo, a juízo da Administração Municipal, mediante processo administrativo que garanta à cessionária o contraditório e a ampla defesa.

§ 4º Concluindo pela revogação da cessão de uso, a entidade cessionária não terá direito a qualquer espécie de indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias realizadas.

Art. 25. A realização de construções ou qualquer modificação estrutural nas áreas públicas objeto da concessão deverá ser precedida de requerimento e autorização prévia por parte do Município, ficando o início das obras condicionada a devida autorização.

Parágrafo único. As edificações erigidas em áreas públicas não serão passíveis de indenização pelo Município no caso de revogação da permissão ou a necessidade de demolição para utilização pelo Município.

Art. 26. Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do condomínio, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II - a manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA **ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Gabinete da Prefeita

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/19.

III - a prevenção de sinistros;

IV - a manutenção do sistema de drenagem;

V - outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do Loteamento Fechado.

§ 2º O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

§ 3º A requerimento da associação ou entidade de representação legal dos moradores e mediante o pagamento das taxas devidas, o Poder Público Municipal poderá executar os serviços de coleta domiciliar de lixo no interior do loteamento.

§ 4º Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pelo empreendimento para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o presente do artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e das taxas de competência do Município.

Art. 27. Caso o loteamento fechado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 28. Nos loteamentos fechados, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas.

Art. 29. A área máxima para fechamento de loteamentos será de 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados).

Art. 30. Excepcionalmente, será permitido lote com menor metragem, em loteamento fechado, com a destinação exclusiva e específica de instalação de portaria e edificações de apoio ao empreendimento, porém, sempre observando as dimensões mínimas previstas em lei federal vigente para parcelamento do solo urbano.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal, Estado do Mato Grosso do Sul, aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três.


Gerolina da Silva Alves
Prefeita Municipal



Município de Água Clara

Diário Oficial

Criado pela Lei nº 834/2012, Alterado pela lei nº 868/2013 e Regulamentado pelo Decreto nº 07 de 23 de Janeiro de 2013.
Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/2019

Nº 839/2023

ÁGUA CLARA – MS, QUINTA-FEIRA, 24 DE AGOSTO DE 2023.

ANO III

Gerolina da Silva Alves - Prefeita Municipal

Sebastião Ottoni - Vice - Prefeito

Paula da Rocha Soares Pires - Procuradora Geral do Município

Alessandra Leticia Vazquez de Souza – Controladora Geral do Município
Ouvidora Geral do Município

Adriana Rosimeire Pastori Fini - Secretária Municipal de Educação

Andreéle Marques André - Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico e Sustentável

Alex de Oliveira - Secretário Municipal de Saúde

Cleison Vital Rodrigues da Silva - Secretário Municipal de Esportes

Denise Rodrigues Medis - Secretária Municipal de Finanças

Dayane Rosa Peres - Secretária Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação

Glaycon Rodrigues Ignácio - Secretário Municipal de Infraestrutura

Jurema Nogueira de Matos - Secretária Municipal de Cultura

Luciana de Jesus Campos da Silva - Secretária Municipal de Administração

Leticia Rodrigues Feitosa Santana - Secretária Municipal de Meio Ambiente e Turismo

Diário Assinado por

Documento assinado digitalmente

gov.br

GISIANE ANDRADE DOS SANTOS

Data: 24/08/2023 12:36:58-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SUMÁRIO

Gabinete da Prefeita

Lei nº	1272/2023
Lei nº	1273/2023
Portaria nº.....	478/2023
Processo Seletivo nº001/2023 – Convocação nº	048/2023
Aviso de Licitação – Pregão Eletrônico nº	083/2023
Aviso de Licitação – Pregão Eletrônico nº	084/2023
Termo de Homologação – Pregão Eletrônico nº	076/2023
Extrato do Contrato nº.....	195/2023
Extrato do Contrato nº.....	206/2023
Extrato Termo Aditivo nº 004/2023 ao Contrato nº... 021/2022	
Extratos das Notas de Empenho nºs	2572 e 2573/2023
Extratos das Notas de Empenho nºs	2577 e 2594/2023

Secretaria Municipal de Infraestrutura

Extratos dos Contratos de Pessoal nºs 385, 409 e 423/2023

GABINETE DA PREFEITA

LEI 1.272/2023.

"Dispõe sobre a instituição, implantação e regulamentação de condomínios de lotes e loteamentos com acesso controlado no município de Água Clara/MS".

A Prefeita Municipal de Água Clara, Estado de Mato Grosso do Sul, Excelentíssima Senhora **GEROLINA DA SILVA ALVES**, em pleno exercício de seu cargo, no uso de suas atribuições legais.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sancionou a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a instituição, implantação, regulamentação de condomínios de lotes e loteamentos com acesso controlado no Município de Água Clara.

Art. 2º Para os fins desta lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado"): modalidade de loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente,

sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

II – Condomínio de Lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade.

Art. 3º No que se refere às diretrizes prévias, aprovação e licenciamento, serão aplicadas, no que couber, as normas da Lei Municipal nº 1.005/2017, que dispõe sobre o parcelamento urbano no território do Município e da Lei nº 1.027/2017, que dispõe sobre o Código Tributário Municipal.

§ 1º Da área total objeto do projeto de loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes serão destinados, no mínimo:

- I - 25% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II - 8% (vinte por cento) para áreas verdes;
- III - 2% (dois por cento) para áreas de uso coletivo.

§ 2º Nos condomínios de pequeno porte, assim considerados aqueles com área total inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), os percentuais mínimos previstos no parágrafo anterior serão reduzidos para:

- I - 15% (quinze por cento) para vias de circulação;
- II - 5% (cinco por cento) para áreas verdes;
- III - 2% (dois por cento) para áreas de uso coletivo.

§ 3º As áreas de uso coletivo e os equipamentos comunitários e de infraestrutura básica, exigidos por lei, poderão localizar-se fora da área loteada, desde que assim seja de interesse público.



Município de Água Clara

Diário Oficial

Criado pela Lei nº 834/2012, Alterado pela lei nº 868/2013 e Regulamentado pelo Decreto nº 07 de 23 de Janeiro de 2013.
Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/2019

Nº 839/2023

ÁGUA CLARA – MS, QUINTA-FEIRA, 24 DE AGOSTO DE 2023.

ANO III

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES Seção I

Da Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 4º A implantação de Condomínio de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 5º Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser executada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 6º As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento, ressalvada a hipótese de exceção prevista no §3º do art. 3º desta lei.

Art. 7º São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 8º Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 9º As áreas de uso coletivo, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 10º Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender às seguintes restrições:

I - Fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros);

II - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela Municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

III - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal:

a) Sistema de distribuição de água e coleta e disposição de águas servidas e esgoto, quando implementado;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação asfáltica das vias internas de circulação de veículos e passeio nas áreas de uso comum, conforme legislação municipal vigente;

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde, quando exigido.

Parágrafo único. Nos espaços de uso coletivo e áreas verdes destinadas ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas verdes.

Art. 11. A área máxima para fechamento de condomínios de lotes será de 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados), sendo que, quando se tratar de gleba não loteada, este deverá atender a todas as exigências da lei de parcelamento federal vigente, no tocante à área institucional, sistema de lazer e área verde.

Art. 12. O sistema viário interno aos condomínios de lotes, deverá atender as seguintes especificações:

I - A via particular de circulação de veículos deverá possuir largura mínima de 8,00 metros (oito metros) e passeio mínimo de pedestres de 2 m (dois metros) metros, observando sempre as normas vigente de acessibilidade, conforme padrões técnicos vigente pela ABNT.

II - As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros) e atender as restrições previstas no corpo de bombeiros.

Parágrafo único. A implantação do condomínio de lotes deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, e em nenhum caso, o condomínio de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 13. Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Seção II

Do uso comum do sistema em condomínio

Art. 14. Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas verdes e de uso coletivo permanecerão sob domínio dos condôminos.

Art. 15. A administração do empreendimento em sistema de condomínio executará os serviços de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade.

Art. 16. Nos empreendimentos em sistema de condomínio, as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada à utilidade pública.

Art. 17. Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de



Município de Água Clara

Diário Oficial

Criado pela Lei nº 834/2012, Alterado pela lei nº 868/2013 e Regulamentado pelo Decreto nº 07 de 23 de Janeiro de 2013.

Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/2019

Nº 839/2023

ÁGUA CLARA – MS, QUINTA-FEIRA, 24 DE AGOSTO DE 2023.

ANO III

suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e nos de sistema de condomínio. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

Seção III

Do Registro da Incorporação Imobiliária de Condomínios

Art. 18. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

CAPÍTULO III

DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Seção I

Da Implantação de Loteamentos com Acesso Controlado

Art. 19. A implantação de Loteamentos Fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação municipal aplicável à espécie.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 20. Os loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores e Proprietários responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

Art. 21. A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do município, e em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

§ 1º A instituição de controle de acesso não poderá impedir ou dificultar o acesso a outros loteamentos ou bairros

adjacentes, prejudicar a malha viária ou a prestação de qualquer serviço público.

§ 2º Fica proibido o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados.

§ 3º A implantação de acesso controlado deverá ser firmada a requerimento da Associação de Moradores e Proprietários, desde que exista permissão de acesso a toda população, observado o parágrafo anterior.

Art. 22. As áreas de uso coletivo poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

Art. 23. O Município poderá aceitar áreas de uso coletivo fora dos limites do loteamento, em local indicado de comum acordo com a Municipalidade, com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo único. A área de uso coletivo deve ter acesso à via pública.

Art. 24. As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas de uso coletivo e verdes e sistema de lazer dos Loteamentos Fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O uso áreas destinadas ao sistema viário, áreas de uso coletivo e verdes e sistema de lazer será concedido em favor da Associação de Moradores e Proprietários por meio concessão de direito real de uso.

§ 2º A concessão de uso das áreas públicas somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição, ou através de ata aprovada em assembleia geral especialmente convocada para esse fim.

§ 3º A concessão de uso das áreas públicas será formalizada por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo, a juízo da Administração Municipal, mediante processo administrativo que garanta à cessionária o contraditório e a ampla defesa.

§ 4º Concluindo pela revogação da cessão de uso, a entidade cessionária não terá direito a qualquer espécie de indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias realizadas.

Art. 25. A realização de construções ou qualquer modificação estrutural nas áreas públicas objeto da concessão deverá ser precedida de requerimento e autorização prévia por parte do Município, ficando o início das obras condicionada a devida autorização.

Parágrafo único. As edificações erigidas em áreas públicas não serão passíveis de indenização pelo Município no caso de revogação da permissão ou a necessidade de demolição para utilização pelo Município.

Art. 26. Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas



Município de Água Clara

Diário Oficial

Criado pela Lei nº 834/2012, Alterado pela lei nº 868/2013 e Regulamentado pelo Decreto nº 07 de 23 de Janeiro de 2013.
Água Clara – Capital Estadual do MDF, Lei Estadual nº 5.367/2019

Nº 839/2023

ÁGUA CLARA – MS, QUINTA-FEIRA, 24 DE AGOSTO DE 2023.

ANO III

públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do condomínio, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II - a manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;

III - a prevenção de sinistros;

IV - a manutenção do sistema de drenagem;

V - outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do Loteamento Fechado.

§ 2º O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

§ 3º A requerimento da associação ou entidade de representação legal dos moradores e mediante o pagamento das taxas devidas, o Poder Público Municipal poderá executar os serviços de coleta domiciliar de lixo no interior do loteamento.

§ 4º Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pelo empreendimento para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o presente do artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e das taxas de competência do Município.

Art. 27. Caso o loteamento fechado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 28. Nos loteamentos fechados, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas.

Art. 29. A área máxima para fechamento de loteamentos será de 200.000,00 m² (duzentos mil metros quadrados).

Art. 30. Excepcionalmente, será permitido lote com menor metragem, em loteamento fechado, com a destinação exclusiva e específica de instalação de portaria e edificações de apoio ao empreendimento, porém, sempre observando as dimensões mínimas previstas em lei federal vigente para parcelamento do solo urbano.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal, Estado do Mato Grosso do Sul, aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três.

GEROLINA DA SILVA ALVES
Prefeita Municipal

LEI 1.273/2023.

"Dispõe sobre autorização legislativa para que o poder executivo municipal celebre parceria na modalidade de termo de fomento entre o Município de Água Clara e a Associação Ruralista Água-clarense - ARA, e dá outras providências".

A Prefeita Municipal de Água Clara, Estado do Mato Grosso do Sul, Excelentíssima Senhora **GEROLINA DA SILVA**

ALVES, em pleno exercício de seu cargo, no uso de suas atribuições legais.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sancionou a seguinte Lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar, parceria, na modalidade TERMO DE FOMENTO para a consecução de finalidades de interesse público, por meio de transferência de recursos financeiros entre a Administração Pública Municipal e a Associação Ruralista Águaclarense - ARA, conforme cronograma de trabalho, parte integrante deste.

Art. 2º A parceria a ser celebrada entre o Município e a Associação Ruralista Águaclarense - ARA, objetiva a realização da 31ª Festa do Peão de Água Clara - FEPAC, nos dias 06, 07, 08 e 09 de setembro de 2023.

Art. 3º O valor total desse repasse será de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), em única parcela.

Art. 4º Após a consecução das finalidades a Associação Ruralista Águaclarense - ARA, deverá apresentar a respectiva prestação de contas, instruída com a documentação fiscal, financeira e certidões indispensáveis de conformidade com o plano de trabalho para a comprovação de sua regularidade fiscal e a aplicação dos valores repassados.

Art. 5º Para cobertura das despesas decorrentes desta Lei serão utilizados recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento vigente, suplementados se necessário.

Art. 6º A vigência da parceria a ser formalizada por meio de Termo de Fomento entre o Município e a Associação Ruralista Águaclarense - ARA, encerrará em 30/10/2023.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, podendo ser regulamentada, se necessário por meio de Decreto Executivo Municipal.

Gabinete da Prefeita Municipal, Estado do Mato Grosso do Sul, aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três.

GEROLINA DA SILVA ALVES
Prefeita Municipal

PORTARIA Nº 478, DE 22 DE AGOSTO DE 2023.

"Dispõe sobre remoção e lotação de servidor público municipal no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, e dá outras providências".

A Prefeita Municipal de Água Clara, Estado do Mato Grosso do Sul, Excelentíssima Senhora **Gerolina da Silva Alves**, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por Lei,

CONSIDERANDO o Ofício Nº 206/2023/GAB/SMASH, datado em 22/08/2023, da Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação,

RESOLVE:

Artigo 1º - REMOVER a servidora pública municipal **ANTONIA BATISTA DE OLIVEIRA**, ocupante do Cargo de Provimento Efetivo de Motorista, Nível VIII, Classe A, da Secretaria Municipal de Saúde para Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, para desempenhar suas funções no Conselho Tutelar, desta cidade.

Artigo 2º - LOTAR a servidora pública municipal **ANTONIA BATISTA DE OLIVEIRA**, na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, com carga horária de 40 (quarenta) horas semanais.

Artigo 3º - Esta Portaria entrará em vigor na data de