



CÂMARA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA

Rua Júlio Martinez Benevides, 1115 - S.

CÂMARA MUNICIPAL, 3311-4600 - CEP: 78.300-000 - Tangará da Serra - MT
TANGARÁ DA SERRA - Documento: PROJ. LEI. ORD. N. 020/2019

DA SERRA

PROTOCOLO

Nr.: 106/2019

VOLUMES

Assunto: PROJETO DE LEI ORDINARIA

Data Cadastro: 19/03/2019 Hora: 15:12:47

Interessado: CAMARA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA - Documento: PROJ. LEI. ORD. N. 020/2019

Resumo: PROJ. LEI. ORD. N. 020/2019



**PREFEITURA DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

Avenida Brasil - n.º 2350-N - Jardim Europa - Tangará da Serra - Mato Grosso - CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br

Projeto de Lei Ordinária: **020/2019**



EMENTA:.....	DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.
AUTORIA...	EXECUTIVO

AUTUAÇÃO

Aos dezoito dias do mês de março do ano de 2019.



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

MENSAGEM DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 020/2019.

Tangará da Serra, 18 de março de 2019.

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador **RONALDO QUINTÃO**
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
TANGARÁ DA SERRA

PROTOCOLO

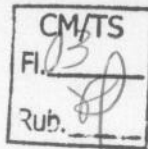
AATAL

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos(as) Senhores(as) Vereadores(as),**

Cumprimentando-os cordialmente, encaminhamos para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.**

O presente propositura de lei, atende especificamente o art. 130 da Lei Complementar 210, de 11 de setembro de 2015, que estabelece que os condomínios deverão ter uma lei específica.

Bem como, a Notificação Recomendatória n.º 010/2018, datada de 21 de agosto de 2018, expedida pela 1ª Promotoria da Justiça Cível



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

de Tangará da Serra, recomenda o Município de Tangará da Serra, a adoção de medidas que respeitem as legislações alusivas a empreendimentos imobiliários compreendidos como condomínios fechados.

O Município vive em constante crescimento. Com o aumento da densidade populacional e a conseqüente necessidade de mais casas, edifícios, comércios e outros serviços, a expansão da cidade é rumo ao interior, em alguns casos, darão origem a novos bairros. Demandando não apenas o projeto do loteamento, como todos os equipamentos de apoio, como escolas, serviços, comércios e outros.

Loteamentos são lançados aos montes. Muitos têm olhado para esta oportunidade com olhos empreendedores, prontos a arriscar em novos e surpreendentes projetos.

Desenvolver um loteamento é uma das melhores formas de se obter bons ganhos dentro do mercado imobiliário. Daí a importância de se estabelecer os critérios para o parcelamento do solo destinados aos Condomínios neste município, com o objetivo de assegurar o interesse da comunidade, estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal e inibir a utilização de áreas inadequadas às atividades urbanas, como já demonstradas no texto da proposta de lei.

E mais, o referido projeto de lei, visa atender às solicitações de empreendedores imobiliários, em virtude que há no município uma crescente demanda desse tipo de empreendimento (condomínio).

Contando com o apoio costumeiro dos nobres pares e reiterando protestos de estima e apreço, solicitamos apreciação do presente projeto.

Respeitosamente,

Prof. Fábio Martins Junqueira
Prefeito Municipal



CM/TS
Fl. 12
Rub. 1

**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

PROJETO DE LEI N.º 020, DE 18 DE MARÇO DE 2019.

**DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO
MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e é sancionada a seguinte Lei:

**CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelece critérios para implantação de condomínios residenciais, no município de Tangará da Serra, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I – Disciplinar o projeto para sua implantação;
- II - Assegurar o interesse da comunidade;
- III - Regular e orientar o desenvolvimento urbano municipal;
- IV - Inibir a utilização de áreas inadequadas às atividades urbanas.

Art. 2º Será considerado condomínio, o empreendimento:

§ 1º Formado por edificações ou conjunto de edificações autônomas entre si mantendo o terreno, as circulações, os equipamentos e as instalações com uso comum.

§ 2º Com perímetro vedado ou não, que possui sistema de circulação viária interna particular, necessário para o acesso às áreas de uso comum e privativo.

§ 3º Organizado sob o regime jurídico previsto na Lei Federal



CM/TS
Fl. 15
Rub. 1

**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como no Código Civil.

§ 4º Composto de áreas privativas e áreas comuns, sendo estas integrantes às Frações Ideais em que se subdividem os condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

Art. 3º Os empreendimentos deverão satisfazer os seguintes requisitos:

§ 1º Somente poderão ser implantados no Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana, conforme especificado no Plano Diretor e demais legislações vigentes.

§ 2º As edificações particulares e comuns deverão atender ao disposto no Código de Obras do município no que lhe for cabível.

§ 3º Não poderão interromper vias das classes Arterial e Coletora, existentes ou projetadas, conforme definidas no Plano de Mobilidade Urbana.

**CAPITULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**SEÇÃO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 4º Na apresentação do projeto de condomínio deverão estar discriminados:

I - O dimensionamento de áreas privativas e áreas comuns;

II - A destinação de áreas institucionais para equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes;

III - O arruamento do entorno da área parcelada integrando-a aos sistemas de circulação viária da cidade;

IV - As áreas de proteção permanente, faixas marginais de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, proteção de cursos d'água, tais como rios, igarapés, lagos e lagoas permanentes ou temporárias, caso existam.

1



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

Art. 5º Todos os condomínios deverão ter o acesso principal para a via pública existente e registrada e caso o condomínio localize-se distante de via pública, exigindo abertura de novas vias, a gleba por onde passa esta via obrigatoriamente deverá ser objeto do parcelamento, ficando a execução da infraestrutura às expensas do empreendedor.

Art. 6º O condomínio deverá ser objeto na modalidade de loteamento, cumprindo as exigências da lei de parcelamento de solo, incluindo:

- a) Todas as áreas resultantes do parcelamento deverão ter frente para as vias de circulação;
- b) A taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento deverão estar de acordo com a zona em que for classificado o condomínio conforme estabelecido no Plano Diretor;
- c) Os limites externos do condomínio poderão ser vedados com muros ou grades;
- d) Cada unidade residencial deverá ter pelo menos uma vaga de garagem e deverá existir uma área de estacionamento para visitantes e/ou proprietários, dentro da área do condomínio, na proporção de uma vaga para cada 4 (quatro) unidades habitacionais;
- e) A aprovação dos condomínios contemplará os projetos de todas as áreas comuns, inclusive toda a infraestrutura básica do empreendimento.

Art. 7º Referente às dimensões, condomínio deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) As Unidades Autônomas de lotes deverão ter área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados);
- b) O partido urbanístico do condomínio deverá ser aprovado pelo município;
- c) O condomínio de lotes deverá possuir via de circulação particular interna, com largura mínima de 7,00 m de pista e mais 2,00 m de calçada, garantindo o acesso a todas as unidades.

Art. 8º Fica vedado aos empreendimentos, a denominação igual à utilizada para identificar loteamentos ou bairros já existentes ou





MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

aprovados na cidade.

Art. 9º Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - Realizar a manutenção da infraestrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns;

II - Implantar sistema de coleta de resíduos orgânicos e recicláveis em recipiente distintos devidamente identificados, colocado dentro da área do condomínio e com acesso à parte externa, com área suficiente para acondicionar o volume de resíduos gerados nas edificações de modo a facilitar sua coleta pelo órgão responsável, não sendo permitido que este recipiente seja instalado na calçada;

III - Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns;

IV - Pagamento e manutenção da iluminação interna do condomínio;

V - Conservar e manter as áreas verdes, mesmo estando fora do perímetro vedado;

VI - Realizar a manutenção e conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a via pública;

VII - Realizar a operação e manutenção das instalações internas de água e esgotamento sanitário;

VIII - Instalação, substituição e manutenção dos hidrômetros e controladores de vazão;

IX - Adotar padrões de sustentabilidade ambiental que incluam projetos de reuso de águas pluviais, pré-tratamento de esgotamento sanitário e medição individualizada do consumo do volume de água gasto por unidade.

§ 1º Os parâmetros estabelecidos no Regulamento do Condomínio deverão ser aprovados juntamente com o projeto do parcelamento do condomínio e poderão ser mais restritivos, mas nunca em desacordo com as legislações municipais.

§ 2º Ao ser registrado no Registro de Imóveis, no projeto de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

condomínio deverá ser especificado a condição de uso da área somente para condomínio e a proibição da subdivisão da área em unidades individualizadas.

§ 3º Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, designada por ordem numérica ou alfabética, para efeito de identificação das edificações.

Art. 10. Não será concedida em hipótese alguma, alvará de construção para edificações internas sem que estejam concluídas as obras de infraestrutura.

SEÇÃO II
DAS ÁREAS DESTINADAS AO DOMÍNIO PÚBLICO

Art. 11. No licenciamento do parcelamento será exigido um percentual de áreas públicas de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total parcelável, que deverão ser destinados a:

I - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

II - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

Art. 12. Os espaços reservados para área institucional e área verde deverão atender as seguintes disposições:

I - as áreas institucionais deverão situar-se fora do perímetro do empreendimento, em parcelas de terrenos de melhor topografia, com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo empreendedor, quando ultrapassado esse percentual;

II - As áreas verdes poderão localizar-se no perímetro vedado do empreendimento;

III - As áreas verdes não poderão ser fragmentadas, exceto quando utilizadas nos canteiros centrais das vias e rotatórias ou que componham o partido urbanístico.

§ 1º As áreas de preservação permanentes deverão ser delimitadas no projeto, de acordo com a legislação pertinente, não podendo ser computadas no percentual de áreas verdes, transferindo-se com o registro automaticamente para o domínio público.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

§ 2º As áreas institucionais deverão ser áreas contínuas, com testada mínima de 20,00m (vinte metros) com proporção mínima de 1 para 1 entre testada e profundidade.

Art. 13. As áreas institucionais dos condomínios, a critério do Poder Executivo Municipal, poderão localizar-se em bairros onde haja carência de espaços públicos destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo sua área calculada com base no valor da área do local do parcelamento.

Parágrafo único. As áreas citadas no caput, deverão estar devidamente documentadas no Projeto Definitivo do parcelamento do solo, por meio de declarações, avaliações, plantas das áreas externas à gleba, acompanhadas das respectivas certidões atualizadas de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, orçamentos e outros que poderão ser exigidos pela Comissão Técnica Permanente de Análise de Parcelamento de Solo, além da deliberação do Chefe do Poder Executivo Municipal.

CAPITULO III
DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 14. O interessado em elaborar o empreendimento em formato de condomínio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes de uso e ocupação do solo, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

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

II - Certidão de Inteiro Teor do imóvel atualizada a 30 dias;

III - Planta da gleba a ser parcelada, em 1 (uma) via, na escala 1:2.000 assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e uma cópia gravada em arquivo digital em formato DWG em CD, DVD ou Pendrive, indicando:

- a) Planta de situação com o perímetro urbano;
- b) Divisa da propriedade, perfeitamente definidas;



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

- c) Infraestrutura existentes no entorno;
- d) Árvores frondosas, bosques e florestas, monumentos naturais e artificiais e área de recreação;
- e) Localização dos cursos d'água e áreas sujeitas a inundações;
- f) Serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- g) Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, ciclovias no local e adjacências da área a ser parcelada;
- h) Estudo Preliminar do Partido Urbanístico.

IV - Relatório fotográfico com no mínimo 04 (quatro) fotos coloridas com o objetivo de demonstrar a área e croqui com localização das fotos.

Art. 15. O Poder Executivo Municipal efetuará vistoria no terreno para comprovação de que a localização, características físicas da área a ser parcelada correspondem ao definido no projeto e atendem às exigências da legislação vigente.

Art. 16. A Comissão Técnica Permanente de Análise de Parcelamento de Solo, de acordo com as Diretrizes do Plano Diretor Participativo e demais legislações pertinentes, indicará através de parecer técnico, a ser homologado pelo Executivo Municipal, conforme partido urbanístico apresentado na Consulta Prévia:

I - As vias de circulação arteriais e coletoras existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o empreendimento pretendido;

II - A determinação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município;

III - As faixas não edificáveis.

§ 1º O prazo máximo para análise prévia e expedição do parecer técnico pela Comissão será de 30 (trinta) dias.



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

§ 2º O parecer técnico homologado pelo Secretário de Planejamento e pelo Prefeito Municipal contendo as Diretrizes emitido pela comissão terá validade pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da sua expedição.

§ 3º Após atendido as Diretrizes a proposta será remetida para apreciação do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE, que emitirá seu parecer.

Art. 17. Devidamente concluída a consulta prévia, será encaminhada para o Chefe do Poder Executivo Municipal para deliberação e determinação das ações de externalidade que julgar necessárias.

Parágrafo único. Depois de atendida todas as exigências da consulta prévia o Chefe do Poder Executivo aprova o partido urbanístico, para fins de elaboração dos projetos executivos complementares e demais providencias.

**SEÇÃO II
DO PROJETO DEFINITIVO**

**SUBSEÇÃO I
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

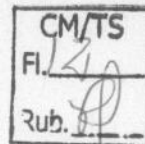
Art. 18. Expedidas as Diretrizes da consulta prévia, o interessado deverá protocolar os projetos executivos em 01 (uma) via, destinado a Comissão Técnica Permanente de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo, contendo todos os projetos, documentos e memoriais em formato digital e impresso, conforme ordem descrita abaixo:

§ 1º Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

I - Cópia dos documentos pessoais – RG e CPF do (s) proprietário (s), no caso de empresa, apresentar cópias dos documentos pessoais dos proprietários e seus representantes, contrato social e cartão CNPJ;

II - Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

III - Recolhimento de taxas oriundas do projeto de parcelamento;



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

IV - Cópia da Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

V - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica de projeto, de profissional legalmente habilitado;

VI - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica de execução das obras, de profissional legalmente habilitado;

VII - Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao imóvel a ser parcelado;

VIII - Certidão Negativa de Ação Real referente ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

IX - Certidão Negativa de Ações Penais a respeito de crimes contra o patrimônio e contra a administração pública com referência ao empreendedor;

X - Relatório da infraestrutura existente no entorno;

XI - Relatório de impacto ambiental, quando exigido na licença prévia;

XII - Declaração de disponibilidade de fornecimento de água potável;

XIII - Declaração de disponibilidade de coleta de resíduos sólidos nas vias de acesso ao condomínio;

XIV - Declaração de disponibilidade de rede coletora de esgoto;

XV - Declaração de disponibilidade de energia elétrica;

XVI - Licenciamento ambiental prévio e de instalação;

§ 2º Todas as certidões citadas acima deverão ser atualizadas e em prazo de validade.

§ 3º Memorial Descritivo do partido urbanístico, contendo obrigatoriamente:



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

I - Denominação do condomínio, nome do(s) proprietário(s), endereço do empreendimento, nº da matrícula da área, dimensões da área;

II - Descrição do empreendimento com suas características e fixação das zonas de uso predominante;

III - As condições urbanísticas do empreendimento;

IV - Descrição das áreas que passarão ao domínio do Poder Executivo Municipal no ato do registro do condomínio, com as confrontações e medidas;

V - Descrição de todas as áreas que compõem o condomínio (área de unidades autônomas, de vias de circulação, etc), inclusive porcentagens e áreas não edificáveis;

VI - Descrição das áreas comuns e privativas com confrontações, medidas e caso necessário os ângulos.

§ 4º Deverá apresentar cronograma físico de execução das obras de infraestrutura e das obras de equipamentos de uso comum.

§ 5º Deverá apresentar modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda, em 01 (uma) via, nos moldes previstos pela ABNT a ser utilizado de acordo com a legislações vigentes e demais cláusulas que especifiquem:

I - A obrigatoriedade do empreendedor quanto à execução das obras de infraestrutura constantes nessa lei;

II - O prazo de execução da infraestrutura;

III - A vedação ao adquirente da unidade autônoma iniciar qualquer edificação antes do término das obras de infraestrutura de obrigação do empreendedor;

IV - O enquadramento do empreendimento no Mapa de Zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 6º Deverá apresentar minuta do regimento do condomínio e preenchimento dos quadros de áreas, restrições quanto a construções, nos moldes previstos pela ABNT e em outras normas relativas aos condomínios.

§ 7º Deverão fazer parte do projeto de condomínio, as



CM/TS
Fl. 4
Rub. 1

**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

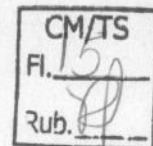
seguintes peças gráficas, em formato impresso e digital, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Planta de situação da gleba ou área a ser parcelada, na escala 1:10.000, contendo:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos Públicos e Comunitários existentes num raio de 1.000 (mil) metros.

II - Projeto Urbanístico do condomínio, na escala 1:1000, contendo:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do Projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com as respectivas larguras das pistas de rolamento, calçadas e canteiros centrais;
- e) Levantamento planialtimétrico, com curvas de nível metro a metro, com "greide" das ruas e avenidas com Ponto de Amarração coordenada UTM padronizada SIRGAS2000;
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas públicas;
- g) indicação dos marcos de alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) a indicação das áreas que perfazem o empreendimento, em resumo sendo:
 - 1 - área escriturada;
 - 2 - área parcelada;
 - 3 - área destinada à circulação;
 - 4 - áreas verdes;



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

- 5 - áreas institucionais;
- 6 - área remanescente;
- 7 - área de preservação permanente – APP, quando for o caso;
- 8 - área de reserva florestal, quando for o caso.
- III - Projeto executivo de sistema de abastecimento de água;
- IV - Projeto executivo da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente;
- V - Projeto executivo de iluminação das vias do empreendimento;
- VI - Projeto executivo de drenagem de águas pluviais e pavimentação;
- VII - Projeto executivo de sinalização viária, vertical e horizontal e identificação de vias, elaborado de acordo com o CTB – Código de Trânsito Brasileiro, seus anexos e resoluções;
- VIII - Projeto executivo de arborização, de acordo com o estabelecido nas legislações vigentes;
- IX - Projeto executivo de sistema de esgotamento sanitário;
- X - Memoriais descritivos;
- XI – Memórias de cálculos de dimensionamentos;
- XII - Autorização e/ou licenciamento do SEMA e/ou SEMMEA, quando for o caso.

§ 8º O meio digital será em CD, DVD, Pendrive ou outro meio mais atual a critério da Comissão Técnica Permanente de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo.

§ 9º Todas as peças do Projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico pela autoria e pelo proprietário ou representante legal, mencionando seus registros no órgão de classe competente e no Poder Executivo Municipal.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

SUBSEÇÃO II
DA ANÁLISE PARA APROVAÇÃO

Art. 19. Recebido o projeto definitivo do parcelamento, o Poder Executivo Municipal verificará se os mesmos atendem às exigências estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo e demais legislações vigentes.

Art. 20. O empreendedor deverá atender aos eventuais pedidos de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, devidamente justificado.

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

§ 2º Após o arquivamento do projeto, havendo interesse na continuidade do processo por parte do empreendedor, o interessado deverá requerer o desarquivamento, justificando as razões e esclarecimentos pertinentes, caso a Diretriz Urbanística esteja dentro do prazo de validade.

§ 3º Extinto o prazo de validade da Diretriz Urbanística, o processo não poderá ser desarquivado.

Art. 21. A aprovação do projeto fica condicionada ainda à:

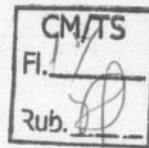
I - não divergências referentes a dimensões de áreas comuns e privativas;

II - não divergências quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada;

III - inexistência de processos judiciais sobre a área;

IV - às disposições legais aplicáveis.

Art. 22. Depois de atendidas as formalidades legais estabelecidas na presente lei, o interessado deverá protocolar 07 (sete) vias de igual teor, todos os projetos executivos, documentos e memoriais em formato digital e impresso, devidamente numerado em pastas individuais, conforme a ordem estabelecida na Subseção I – Da Apresentação dos Projetos desta lei.



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

Art. 23. Depois de atendidas as formalidades legais estabelecidas na presente lei o Chefe do Poder Executivo Municipal baixará Ato autorizando o registro empreendimento, no qual constará no mínimo:

- I - O zoneamento que será enquadrado o empreendimento;
- II - Prazo de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- III - Áreas que passarão ao domínio do Poder Executivo Municipal no ato do registro do loteamento;
- IV - Demais condicionantes.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências do Poder Executivo Municipal ao interessado, será de 60 (sessenta) dias.

**SUBSEÇÃO III
DO REGISTRO**

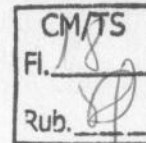
Art. 24. Aprovado o Projeto do empreendimento pelo Poder Executivo Municipal, o empreendedor, terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 25. Qualquer alteração do projeto registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os condôminos atingidos pela alteração, bem como a aprovação pelo Poder Executivo Municipal e deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em complemento ao projeto original.

§ 1º O acordo firmado deverá ser documentado e apresentado no ato do pedido de alteração do empreendimento ao Poder Executivo Municipal.

§ 2º Em se tratando de simples alterações de perfis ou medidas resultantes em consequência de localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido novo ato de aprovação do empreendimento.

§ 3º Quando houver mudança substancial do partido urbanístico, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei, estando em conformidade com a



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

legislação e mediante nova deliberação do CONCIDADE homologado pelo Prefeito Municipal, expedir-se-á novo ato de aprovação.

**CAPITULO IV
DOS EMOLUMENTOS, EMBARGOS SANSÕES E MULTAS**

Art. 26. A infração a qualquer dispositivo desta Lei, acarreta sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - revogação do ato autorizativo do empreendimento.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da revogação do ato autorizativo.

§ 3º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação emitida pelo órgão competente.

Art. 27. Os empreendedores que tiverem empreendimento com o cronograma de execução de infraestrutura expirado e não executado, não terão aprovação de novos empreendimentos.

Parágrafo único. O embargo só poderá ser cancelado após cumpridas as exigências que o motivaram, mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, instruído com os comprovantes do pagamento das multas devidas.



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

Art. 28. Fica sujeito à suspensão do ato autorizativo, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar qualquer empreendimento, sem que o mesmo esteja aprovado e registrado ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, de normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar qualquer empreendimento do solo sem observância das determinações do Projeto aprovado e do ato autorizativo de parcelar;

III - registrar qualquer empreendimento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda empreendimento não aprovado.

Parágrafo único. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições legais vigentes.

Art. 29. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença no município, pelo prazo de quatro anos.

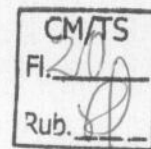
Art. 30. O Poder Executivo Municipal aplicará simultaneamente ao proprietário e firma responsável pelo empreendimento, as seguintes multas:

I - 10 (dez) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por inexistência, no local da obra de execução do empreendimento, de cópia do projeto na forma como foi aprovado;

II - 15 (quinze) UFM's (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria;

III - 30 (trinta) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por modificação feita no projeto aprovado, sem a prévia aprovação do Poder Executivo Municipal;

IV - 300 (trezentos) UFM's (Unidade Fiscal do Município) por iniciar ou executar obras do empreendimento, antes da aprovação ou em



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO**

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

desacordo com o projeto aprovado.

V - 400 (quatrocentos) UFMs (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento do cronograma de execução das obras de infraestrutura especificadas na presente lei.

VI - 500 (quinhentos) UFMs (Unidade Fiscal do Município) pelo não cumprimento da ordem de paralisação das obras de execução do empreendimento embargado;

Art. 31. As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação.

Art. 32. O Servidor Público Municipal que direta ou indiretamente conceder ou contribuir para que sejam liberadas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas, além das penalidades previstas no Estatuto do Servidor Público, será penalizado com multa correspondente ao prejuízo causado.

**CAPITULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 33. Será incorporado negativamente ao histórico do profissional ou pessoa jurídica co-responsável pela elaboração de projetos e execução das obras, a prática de infrações enumeradas nesta Lei, o que poderá provocar a cassação de sua inscrição no cadastro de profissionais e empresas mantidas pelo Poder Executivo Municipal, sem prejuízo das penalidades a que estiverem sujeitos.

Art. 34. O Poder Executivo Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões indicados no projeto aprovado.

Art. 35. Em nenhum caso dar-se-á autorização para condomínios em desacordo com as exigências desta Lei, sendo considerados nulos quaisquer atos futuros de autoridades municipais que contrariem o aqui disposto.

Art. 36. O Poder Executivo Municipal poderá baixar ato com as especificações complementares para a execução dos serviços e obras exigidas por esta Lei.

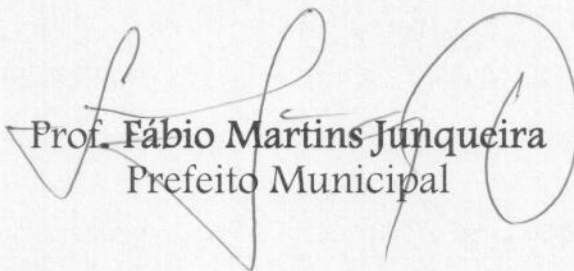


MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br
(0xx65) 3311 - 4801 e 3311-4800

Art. 37. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, aos **dezoito** dias do mês de **março** do ano de **dois mil e dezenove**, **42º** Aniversário de Emancipação Político-Administrativa.


Prof. Fábio Martins Junqueira
Prefeito Municipal



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

CM/TS
Fl. 212
Rub. 10

NOTIFICAÇÃO RECOMENDATÓRIA Nº 010/2018

NOTIFICANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO

NOTIFICADO: MUNICÍPIO TANGARÁ DA SERRA

SIMP nº 003150-009/2018

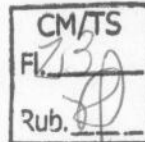
O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da Promotora de Justiça, que esta subscreve, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Nacional do Ministério Público – Lei nº 8.625/1993, aplicando subsidiariamente a Lei Orgânica do Ministério Público – Lei Complementar nº 75/1993, especialmente a norma do artigo 6º, XX, que autoriza “(...) *expedir recomendações, visando a melhoria dos serviços públicos e de relevância pública, bem como o respeito aos interesses, direitos e bens cuja defesa lhe cabe promover, fixando prazo para adoção das providências cabíveis.*”

CONSIDERANDO, ser o Ministério Público “*instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis*” (art. 127, da Constituição Federal).

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público “*promover ações, na forma da lei: para a proteção, prevenção e reparação de danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens direitos de valor artístico,*



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra



estético, histórico e paisagístico, e a outros interesses difusos, coletivos e individuais indisponíveis e homogêneos” (art. 25, inciso IV, letra "a", da Lei 8.625/93 - Lei Orgânica do Ministério Público) e art. 22, inciso IV, letra "a", da Lei Complementar nº 27, de 19.11.93 - Lei Orgânica do Ministério Público Estadual);

CONSIDERANDO que o artigo 225, da Constituição Federal de 1988, estabelece como direito comum a todos, o usufruto de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, considerado bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida;

CONSIDERANDO que o art. 182, *caput*, da Constituição Federal, estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Município, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que a falta de segurança pública e a deficiência de serviços públicos têm levado a outras formas de empreendimentos, em que o morador possa desfrutar de maior espaço livre com a segurança propiciada por poder controlar (ou restringir) acesso das pessoas às áreas comuns (ou públicas), os denominados “loteamento fechado” ou “condomínio de lotes”;

CONSIDERANDO que tais espécies de empreendimentos, não podem ser compreendidos juridicamente como loteamentos ou condomínios edilícios, posto que no primeiro há o parcelamento do solo, em que uma gleba é subdividida em diversos lotes, totalmente separados juridicamente uns dos outros, com a criação de vias e espaços públicos que são transferidos à titularidade do município, já, no segundo, permanece na íntegra a gleba originária, mas, por convenção, há instituição de um condomínio pro-diviso, dispondo que naquele imóvel haverá partes que serão de propriedade comum e outras de titularidade exclusiva de cada um dos condôminos, havendo, ainda a necessidade de construção de edificações;



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra



CONSIDERANDO que com a ausência de legislação específica de empreendimentos desta natureza, na criação e aprovação de tais condomínios em sua grande maioria há o burlamento do regime jurídico, disciplinado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979), que exige o cumprimento de uma série de ônus urbanísticos por parte do empreendedor;

CONSIDERANDO a necessidade de normatividade jurídica específica, foi publicada a Lei Federal nº 13.465/2017 que tratou dos condomínios de lotes, a qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes, com aplicabilidade a condomínios futuros e preexistentes;

CONSIDERANDO que condomínios fechados de grande dimensão, constituídos sobre glebas não parceladas e separados da cidade por muros, comprometem a paisagem urbana e geram problemas concretos para a cidade;

CONSIDERANDO que a novel legislação, acrescentou no parágrafo quarto, do art. 4º da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79) autorização ao município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana.

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Municipal nº 210/2015 (Plano Diretor), em seu art. 130, aduz que os condomínios só poderão ser implantados após elaboração de lei específica, seguindo, ainda, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo das zonas em que serão implantados, bem como os dispositivos na Lei de Parcelamento de Solo e Uso e Ocupação do Solo;

CONSIDERANDO que o Município de Tangará da Serra, até o presente momento não instituiu a referida legislação geral específica para condomínios de lotes e condomínio edilícios;

CONSIDERANDO que a prática atualmente realizada pelo Município de Tangará da Serra em editar uma lei para cada empreendimento é



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra

CM/TS
Fl. 25
Rub. 2

inconstitucional, pois, sem possuir uma legislação geral a ser seguida possibilita o benefício de empreendedores por discricionariedade do governante e o prejuízo de outros;

CONSIDERANDO que existe em andamento nesta Promotoria de Justiça, Inquérito Civil registrado sob o SIMP nº 003150-0009/2018, para apurar eventuais irregularidades no empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Garden Ville”;

CONSIDERANDO que além do referido empreendimento, existem outros semelhantes em implantação no Município de Tangará da Serra, já aprovados pelo ente municipal sem possui legislação específica;

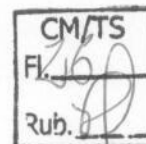
CONSIDERANDO que o Poder Público municipal tem papel preponderante na urbanização do município, fiscalizando e implementando medidas, tais como a edição de lei de interesse local, visando coibir empreendimentos irregulares;

Resolve o Ministério Público do Estado de Mato Grosso expedir a presente **NOTIFICAÇÃO RECOMENDATÓRIA**, recomendando ao **MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA, a adoção de medidas que respeitem as legislações acima referidas, especificamente para:**

- **SUSPENDER, imediatamente a aprovação de empreendimentos imobiliários na espécie de condomínios de lotes ou edifícios, ante a inexistência de legislação específica para tais implantações imobiliárias;**
- **APRESENTAR, no prazo de 60 (sessenta) dias, projeto de lei geral específica, estabelecendo normativas para implantação de condomínios de lotes e condomínios edifícios em Tangará da Serra ao Legislativo Municipal.**



Ministério Público do Estado de Mato Grosso
1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra



Fica ciente o notificado de que a presente notificação visa prevenir responsabilidade civil e administrativa, a fim de que no futuro não se alegue ignorância quanto à extensão e o caráter ilegal dos fatos noticiados.

Aproveito o ensejo para requisitar, **no prazo de 05 (cinco) dias, após o recebimento desta, que seja enviada resposta a esta 1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra/MT, observando o número SIMP 003150-009/2018, devendo ser consignado na citada resposta o acatamento ou não da presente recomendação**, ressaltando apenas que, em caso de não apresentação de resposta no prazo acima referido, tal conduta será interpretada como negativa.

Por fim, ressalto que, em caso de não acatamento ou descumprimento da presente notificação, o Ministério Público promoverá as medidas administrativas ou judiciais cabíveis em desfavor do órgão público responsável.

Sem mais para o momento, e na certeza do atendimento imediato da presente Recomendação Ministerial, colocamos a 1ª Promotoria de Justiça Cível de Tangará da Serra/MT à disposição para mais informações e esclarecimentos.

Cumpra-se, expedindo o necessário.

Tangará da Serra/MT, 21 de agosto de 2018.


FABIANA DA COSTA SILVA VIEIRA
Promotora de Justiça em Substituição