



# TAPURAH

## PREFEITURA

### PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 16/2023 De 07 de Março de 2023.

**DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS, HORIZONTAL DE LOTES, URBANO SIMPLES, FRAÇÃO IDEAL, LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE TAPURAH, ESTADO DE MATO GROSSO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O senhor **CARLOS ALBERTO CAPELETTI**, Prefeito Municipal de Tapurah, Estado do Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, propõe a edição da seguinte lei ordinária:

**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 multifamiliares, no Município de Tapurah, Estado de Mato Grosso, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código Sanitário e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

#### **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 nas legislações urbanísticas municipal, estaduais e federais;
- 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 às dimensões mínimas previstas no Código de Obras e demais legislações específicas;
- 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 do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;



# TAPURAH

## PREFEITURA

**Art. 4º.** Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais.

**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, no interior do lote, junto à via pública.

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

**Art. 7º.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e pedestres, incluindo sua drenagem 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. Limpeza;
- IV. 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 respectiva 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 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

**Art. 13.** Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio



# TAPURAH

## PREFEITURA

edifício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

**Parágrafo único.** Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6.766/1979, bem como às disposições desta lei.

### CAPÍTULO III

#### DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

**Art. 14.** 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. 15.** Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

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

**Art. 16.** 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. 17.** O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

**Art. 18.** Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

**Art. 19.** A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras municipal e no Código Sanitário do Município.



### CAPÍTULO IV

#### DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL

**Art. 20.** 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. 21.** 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. 22.** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação e manutenção de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 23.** Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

**Parágrafo único.** Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

### CAPÍTULO V

#### DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

**Art. 24.** 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. 25.** A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos envolvidos.

§1º. A concessão de uso dos terrenos públicos para a iniciativa privada seguirá o disposto no Decreto-lei federal nº 261/67;

§2º. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;

§3º. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.



# TAPURAH

## PREFEITURA

**Art. 26.** 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. 27.** As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial.

**Art. 28.** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação e manutenção de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 29.** Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei à respeito de loteamento.

**Art. 30.** Não serão permitidas a execução de quaisquer obra sem alvará de construção ficando esta sujeita a análise e aprovação pelo departamento de engenharia, exceto os casos previstos no Código de Obras deste município.

**Art. 31.** Os engenheiros e fiscais do município, terão livre acesso ao condomínio e suas obras, mediante a devida prova de identificação.

**Art. 32.** A rede de drenagem interna do condomínio poderá ser lançada na rede de drenagem pública municipal, mediante a comprovação em projeto de que não seja excedida a capacidade máxima desta, caso contrário o loteador deverá providenciar o devido projeto e execução de rede nova até o lançamento em curso d'água ou outra rede que comporte vazão.

**Art. 33.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 34.** Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tapurah, Estado de Mato Grosso, ao sétimo dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e três.

**CARLOS ALBERTO CAPELETTI**  
Prefeito Municipal