



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

LEI ORDINÁRIA Nº 869 DE 27 DE MARÇO DE 2024..

“Dispõe sobre as diretrizes de uso e ocupação do solo das zonas especiais de interesses turísticos do Município de Bodoquena-MS e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Bodoquena-MS, Estado de Mato Grosso do Sul, Senhor **Kazuto Horii**, no exercício das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade regulamentar o uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Turístico definido por lei.

Art. 2º As Zonas Especiais de Interesses Turísticos, denominados ZEITs, são áreas que possuem características peculiares.

Art. 3º Essas áreas são demarcadas considerando o levantamento territorial do Município de Bodoquena, traduzido cartograficamente, por meio de Projeto de Lei específico.

Art. 4º Havendo sobreposição das Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, terão precedência as ZEIA, para que sejam atendidas as condições de desenvolvimento sustentável regional.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

TÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º A Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Bodoquena tem como prioridade de uso correto de solo a preservação do patrimônio natural e o desenvolvimento do turismo na região, sendo permitidas, de forma controlada, atividades de turismo, lazer e usos residenciais de baixa densidade, tendo como diretrizes:

- I – Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes;
- II – Atender a faixa mínima de área de preservação permanente;
- III – Obrigatoriedade de licenciamento ambiental;

Art. 6º São admitidas as seguintes modalidades de uso e ocupação do solo rural nas Zonas Especiais de Interesse Turístico criadas por esta Lei:

I – Condomínio de Lotes (condomínio fechado), desde que atenda os requisitos abaixo;

§1º Para empreendimentos que se situem dentro de um raio de até 5km do perímetro urbano;

- a) Lotes com área mínima de 1.000,00m²;
- b) Lotes que possuem acesso a curso d'água, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, ribeirões, dentre outros, área mínima de 10.000,00m² com testada mínima de 100,00m com o curso d'água;

§2º Para empreendimentos que se situem em um raio maior do que 5km do perímetro urbano;

- a) Lotes com área mínima de 5.000,00m²; ressaltando análise de casos específicos;
- b) Lotes que possuem acesso a curso d'água, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, ribeirões, dentre outros, área mínima de 15.000,00m² com testada mínima de 100,00m com o curso d'água;

§3º Em empreendimentos cuja a área comum seja servida de acesso a curso d'água os lotes deverão ter afastamento mínimo, independente da largura da faixa da APP, de 50,00m do curso d'água;

§4º Não será permitida a criação de empreendimentos com distância menor de 2Km da área do Parque Nacional da Serra da Bodoquena.

§5º O fechamento do condomínio de lotes, poderá ser feito por meio de jardineiras, grades e muros.

Art. 7º Para efeitos desta Lei, entende-se como:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

II - Condomínio de Lotes: Espécie de condomínio a qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, com acesso regulado pelo condomínio;

Art. 8º Não será permitido o parcelamento de solo para fins de condomínio de lotes em área rural.

CAPÍTULO II
DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 9º Fica admitida a implantação de condomínios de lotes, nos termos do artigo 1.358-A e seguintes do Código Civil, nas zonas especiais de interesse turístico, para fins de turísticos e lazer no município de Bodoquena-MS.

§1º Cada lote será considerado unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração de gleba e coisas comuns, sendo que existirão também áreas e edificações de uso comum.

§2º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal do domínio dos condomínios.

§3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados as legislações municipais.

§4º O condomínio de lotes, representado pelo síndico, será responsável pela coleta e destinação do lixo existente no local.

§5º O condomínio de lotes obedecerá às mesmas diretrizes gerais e padrão urbanísticos previstas no loteamento de acesso controlado contido nesta lei, no que for possível, pois em condomínio de lotes as áreas internas são bens privados.

§6º Toda a estrutura interna do condomínio de lotes é de responsabilidade do empreendedor/proprietário e sua manutenção e conservação é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 10. Atendido às exigências e aprovado o empreendimento junto ao Município de Bodoquena, o empreendedor deverá apresentar ao Serviço de Registros de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro de instituição condominial;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

II - Projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo:

- a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) Planta dos lotes;
- c) Planilha de custos da realização da infraestrutura;
- d) Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável do projeto e execução

Art. 11. Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme as diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 12. O instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso deverá constar todos os encargos da associação de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo esta ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I – Arborização de vias;

II – Vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III – Coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio a ser determinado pela prefeitura;

IV – Prevenção de sinistros;

V – Iluminação de vias públicas;

VI – Abastecimento água potável, incluindo a captação, adução, reservatório, tratamento e distribuição, bem como a realização de controle da qualidade da água pela Vigilância Sanitária Municipal;

VII – Manutenção de esgotamento sanitário.

Art. 13. O condomínio de lotes deverá instalar um abrigo temporário de resíduos mantido sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. A destinação dos resíduos sólidos do condomínio é de responsabilidade dos condôminos, se o poder público disponibilizar serviços de coleta.

CAPÍTULO III



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 14. O condomínio em lotes deverá possuir pista de rolamento mínima de 7m, bem como vias locais mínimas de 10m.

Art. 15. condomínio em lotes deverá possuir área permeável mínima de 60%, bem como distância da margem mínima do rio de 50m.

Art. 16. Em áreas onde houver degradação o empreendimento deve se responsabilizar pela recuperação ambiental do passivo;

Art. 17. O responsável pelo condomínio em lotes é responsável legal por garantir as diretrizes previstas em Lei;

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;
- b) Em terrenos que tenham sido aterrados com material no eivo a saúde publica, sem que sejam previamente saneados.
- c) Em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências ,específicas das autoridades competentes.
- d) Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- e) Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Art. 18. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante condomínio de lotes, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de Diretrizes Gerais, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, o plano de condomínio, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I – Título de propriedade do imóvel;

II – Certidão negativa da Fazenda Pública Federal e Municipal, relativas ao imóvel;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

- III – Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV – Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V – Sondagem e percolação de solo, apontando o nível de lençol freático;
- VI – Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII – Esquema preliminar do empreendimento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII – As licenças ambientais solicitadas aos órgãos estaduais e federais competentes;
- IX – Anuência do órgão responsável por infraestrutura e transporte quando o acesso ao empreendimento for localizado as magens da rodovia;
- X – Plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c) Curvas de nível, de metro em metro;
 - d) Orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;
 - e) Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
 - f) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único: Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área do empreendimento até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 19. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as Diretrizes Gerais do loteamento, as quais fixarão:

- I - Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - As características gerais do empreendimento em relação ao uso e ocupação do solo;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

III - As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município, que devem ser respeitadas pelo empreendimento pretendido;

IV - As áreas comuns;

V - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previsto;

VI - Áreas não edificantes, se houver;

VII - O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

VIII - As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

IX - Licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental competente;

X - As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução e custos para sua implantação;

Parágrafo Único: O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 20. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após estarão automaticamente expiradas e o processo iniciado arquivado.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DO CONDOMÍNIO EM LOTES

Art. 21. O interessado, com base na via da planta da área do empreendimento que lhe foi devolvida, apresentará à prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado.

Art. 22. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio de lotes, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

I - Projeto de Parcelamento do Solo: apresentado através de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

II - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas comuns.

III - Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes; Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;

IV - Orientação Geodésica do Norte verdadeira, mês e ano do levantamento topográfico;

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - A indicação na planta dos proprietários limítrofes a área do empreendimento

VIII - Quadro Estatísticos de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Área total do empreendimento;
- b) Área total do arruamento;
- c) Área total dos lotes e quadras;
- d) Área total das áreas comuns.

IX - Memorial descritivo do loteamento em duas vias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

X - Descrição do empreendimento contendo suas características;

XII - Condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

XIII - Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no empreendimento;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

XIV - Memorial descritivo de cada lote, das vias internas projetadas e áreas comuns propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro;

Paragrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento de solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA.

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM LOTES

Art. 23. Recebidos todos os elementos do empreendimento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do empreendimento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

§3º Uma vez considerado de acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário do empreendimento a apresentar 03 (três) cópias em papéis e 01 (uma) em mídia digital do referido plano e a documento de Responsabilidade Técnica junto ao órgão fiscalizador dos profissionais responsáveis pelo Projeto do Empreendimento e Projetos Complementares e a licença de instalação e/ou instalação e operação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 24. De posse dos documentos apresentados, o Poder Executivo Municipal aprovará o plano de empreendimento e expedirá permissão para implantação do condomínio de lotes, com validade de 1 (um) ano, constando as condições em que o empreendimento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução.

Art. 25. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do empreendimento.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BODOQUENA

Art. 26. Sendo aprovado o empreendimento, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor deverá manter na área do empreendimento um responsável técnico ambiental a fim de zelar pela conservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado e ainda prestar todo o suporte de consultoria ambiental necessária.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. Em áreas, nas Zonas Especiais de Interesses Turísticos, em que haja iniciado construções, antes desta lei, o empreendedor deverá obedecer aos requisitos contidos nesta lei para regularizar o seu empreendimento.

Art. 28. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bodoquena MS, 27 de março de 2024.


KAZUTO HORII
Prefeito Municipal

SECRETARIA GERAL DE GOVERNO E GESTÃO

LEI ORDINÁRIA Nº 869 DE 27 DE MARÇO DE 2024.

“Dispõe sobre as diretrizes de uso e ocupação do solo das zonas especiais de interesses turísticos do Município de Bodoquena-MS e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Bodoquena-MS, Estado de Mato Grosso do Sul, Senhor **Kazuto Horii**, no exercício das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade regulamentar o uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Turístico definido por lei.

Art. 2º As Zonas Especiais de Interesses Turísticos, denominados ZEITs, são áreas que possuem características peculiares.

Art. 3º Essas áreas são demarcadas considerando o levantamento territorial do Município de Bodoquena, traduzido cartograficamente, por meio de Projeto de Lei específico.

Art. 4º Havendo sobreposição das Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA, terão precedência as ZEIA, para que sejam atendidas as condições de desenvolvimento sustentável regional.

TÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º A Zona Especial de Interesse Turístico do Município de Bodoquena tem como prioridade de uso correto de solo a preservação do patrimônio natural e o desenvolvimento do turismo na região, sendo permitidas, de forma controlada, atividades de turismo, lazer e usos residenciais de baixa densidade, tendo como diretrizes:

- I – Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes;
- II – Atender a faixa mínima de área de preservação permanente;
- III – Obrigatoriedade de licenciamento ambiental;

Art. 6º São admitidas as seguintes modalidades de uso e ocupação do solo rural nas Zonas Especiais de Interesse Turístico criadas por esta Lei:

- I – Condomínio de Lotes (condomínio fechado), desde que atenda os requisitos abaixo;

§1º Para empreendimentos que se situem dentro de um raio de até 5km do perímetro urbano;

a) Lotes com área mínima de 1.000,00m²;

b) Lotes que possuem acesso a curso d'água, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, ribeirões, dentre outros, área mínima de 10.000,00m² com testada mínima de 100,00m com o curso d'água;

§2º Para empreendimentos que se situem em um raio maior do que 5km do perímetro urbano;

a) Lotes com área mínima de 5.000,00m²; ressalvando análise de casos específicos;

b) Lotes que possuem acesso a curso d'água, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, ribeirões, dentre outros, área mínima de 15.000,00m² com testada mínima de 100,00m com o curso d'água;

§3º Em empreendimentos cuja a área comum seja servida de acesso a curso d'água os lotes deverão ter afastamento mínimo, independente da largura da faixa da APP, de 50,00m do curso d'água;

§4º Não será permitida a criação de empreendimentos com distância menor de 2Km da área do Parque Nacional da Serra da Bodoquena.

§5º O fechamento do condomínio de lotes, poderá ser feito por meio de jardineiras, grades e muros.

Art. 7º Para efeitos desta Lei, entende-se como:

II - Condomínio de Lotes: Espécie de condomínio a qual ocorre o parcelamento do solo, onde se cria unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, com acesso regulado pelo condomínio;

Art. 8º Não será permitido o parcelamento de solo para fins de condomínio de lotes em área rural.

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 9º Fica admitida a implantação de condomínios de lotes, nos termos do artigo 1.358-A e seguintes do Código Civil, nas zonas especiais de interesse turístico, para fins de turísticos e lazer no município de Bodoquena-MS.

§1º Cada lote será considerado unidade autônoma, a ele atribuindo uma fração de gleba e coisas comuns, sendo que existirão também áreas e edificações de uso comum.

§2º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal do domínio dos condomínios.

§3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados as legislações municipais.

§4º O condomínio de lotes, representado pelo síndico, será responsável pela coleta e destinação do lixo existente no local.

§5º O condomínio de lotes obedecerá às mesmas diretrizes gerais e padrão urbanísticos previstas no loteamento de acesso controlado contido nesta lei, no que for possível, pois em condomínio de lotes as áreas internas são bens privados.

§6º Toda a estrutura interna do condomínio de lotes é de responsabilidade do empreendedor/proprietário e sua manutenção e conservação é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 10. Atendido às exigências e aprovado o empreendimento junto ao Município de Bodoquena, o empreendedor deverá apresentar ao Serviço de Registros de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro de instituição condominial;

II - Projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo:

- a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) Planta dos lotes;
- c) Planilha de custos da realização da infraestrutura;
- d) Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável do projeto e execução

Art. 11. Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme as diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 12. O instrumento de concessão de direito real de uso ou permissão de uso deverá constar todos os encargos da associação de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo esta ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

I – Arborização de vias;

II – Vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III – Coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio a ser determinado pela prefeitura;

IV – Prevenção de sinistros;

V – Iluminação de vias públicas;

VI – Abastecimento água potável, incluindo a captação, adução, reservatório, tratamento e distribuição, bem como a realização de controle da qualidade da água pela Vigilância Sanitária Municipal;

VII – Manutenção de esgotamento sanitário.

Art. 13. O condomínio de lotes deverá instalar um abrigo temporário de resíduos mantido sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. A destinação dos resíduos sólidos do condomínio é de responsabilidade dos condôminos, se o poder público disponibilizar serviços de coleta.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 14. O condomínio em lotes deverá possuir pista de rolamento mínima de 7m, bem como vias locais

mínimas de 10m.

Art. 15. condomínio em lotes deverá possuir área permeável mínima de 60%, bem como distância da margem mínima do rio de 50m.

Art. 16. Em áreas onde houver degradação o empreendimento deve se responsabilizar pela recuperação ambiental do passivo;

Art. 17. O responsável pelo condomínio em lotes é responsável legal por garantir as diretrizes previstas em Lei;

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;
- b) Em terrenos que tenham sido aterrados com material no eivo a saúde publica, sem que sejam previamente saneados.
- c) Em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências ,específicas das autoridades competentes.
- d) Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- e) Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição prejudique a saúde, segurança e o bem-estar da população.

Art. 18. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante condomínio de lotes, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de Diretrizes Gerais, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, o plano de condomínio, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

I – Título de propriedade do imóvel;

II – Certidão negativa da Fazenda Pública Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

III – Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V – Sondagem e percolação de solo, apontando o nível de lençol freático;

VI – Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;

VII – Esquema preliminar do empreendimento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VIII – As licenças ambientais solicitadas aos órgãos estaduais e federais competentes;

IX – Anuência do órgão responsável por infraestrutura e transporte quando o acesso ao empreendimento for localizado as magens da rodovia;

X – Plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes

informações:

- a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- c) Curvas de nível, de metro em metro;
- d) Orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- e) Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- f) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único: Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área do empreendimento até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 19. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as Diretrizes Gerais do loteamento, as quais fixarão:

I - Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II - As características gerais do empreendimento em relação ao uso e ocupação do solo;

III - As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município, que devem ser respeitadas pelo empreendimento pretendido;

IV - As áreas comuns;

V - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previsto;

VI - Áreas não edificantes, se houver;

VII - O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

VIII - As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

IX - Licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental competente;

X - As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução e custos para sua implantação;

Parágrafo Único: O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 20. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após estarão automaticamente expiradas e o processo iniciado arquivado.

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DO CONDOMÍNIO EM LOTES

Art. 21. O interessado, com base na via da planta da área do empreendimento que lhe foi devolvida, apresentará à prefeitura o projeto definitivo, contendo desenhos e memorial descritivo dos lotes, acompanhado do título de propriedade devidamente registrado e averbado, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, documentos de anuência prévia do Estado, quando for o caso, além do projeto assinado pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado.

Art. 22. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio de lotes, deverá apresentar requerimento solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - Projeto de Parcelamento do Solo: apresentado através de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

II - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas comuns.

III - Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes; Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;

IV - Orientação Geodésica do Norte verdadeira, mês e ano do levantamento topográfico;

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - A indicação na planta dos proprietários limítrofes a área do empreendimento

VIII - Quadro Estatísticos de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Área total do empreendimento;
- b) Área total do arruamento;
- c) Área total dos lotes e quadras;
- d) Área total das áreas comuns.

IX - Memorial descritivo do loteamento em duas vias impressas em papel e uma cópia em mídia digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

X - Descrição do empreendimento contendo suas características;

XII - Condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

XIII - Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no empreendimento;

XIV - Memorial descritivo de cada lote, das vias internas projetadas e áreas comuns propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro;

Paragrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento de solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM LOTES

Art. 23. . Recebidos todos os elementos do empreendimento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do empreendimento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

§3º Uma vez considerado de acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário do empreendimento a apresentar 03 (três) cópias em papéis e 01 (uma) em mídia digital do referido plano e a documento de Responsabilidade Técnica junto ao órgão fiscalizador dos profissionais responsáveis pelo Projeto do Empreendimento e Projetos Complementares e a licença de instalação e/ou instalação e operação emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 24. De posse dos documentos apresentados, o Poder Executivo Municipal aprovará o plano de empreendimento e expedirá permissão para implantação do condomínio de lotes, com validade de 1 (um) ano, constando as condições em que o empreendimento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução.

Art. 25. . Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do empreendimento.

Art. 26. Sendo aprovado o empreendimento, o proprietário do imóvel e/ou empreendedor deverá manter na área do empreendimento um responsável técnico ambiental a fim de zelar pela conservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado e ainda prestar todo o suporte de consultoria ambiental necessária.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. Em áreas, nas Zonas Especiais de Interesses Turísticos, em que haja iniciado construções, antes desta lei, o empreendedor deverá obedecer aos requisitos contidos nesta lei para regularizar o seu empreendimento.

Art. 28. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bodoquena MS, 27 de março de 2024.

KAZUTO HORII

Prefeito Municipal

Matéria enviada por Gleicieli Carneiro de Souza