



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

LEI COMPLEMENTAR n. 79, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2018

Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar n. 64, de 8 de junho de 2016 - Código Municipal de Parcelamento do Solo Urbano de Costa Rica - MS, e altera a redação do art. 89, inciso IX, da Lei Complementar n. 18, de 3 de outubro de 2006 - Plano Diretor do Município.

O PREFEITO MUNICIPAL DE COSTA RICA, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo *art. 96, inciso IV, da Lei Orgânica do Município*

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar n. 64, de 8 de junho de 2016, passa a vigorar acrescida das seguintes alterações:

“Art. 1º Esta lei institui o Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Costa Rica - MS, em consonância com o Plano Diretor do Município, e tem por objetivo regulamentar a divisão de terras para fins urbanos no território municipal.” (NR)

“Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, obedecidas as disposições desta Lei Complementar e, no que couber, da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, do Plano Diretor do Município, e demais normas pertinentes.” (NR)

“Art. 3º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.” (NR)

“Art. 4º

I - Áreas de Recreação: são áreas públicas de uso comum destinadas à atividades culturais, cívicas, esportivas, de lazer e contemplativas, em que predominam as áreas não edificadas e a vegetação, tais como praças, bosques e parques;

II - Áreas Institucionais: aquelas destinadas à implantação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

III - Áreas Verdes: espaços livres de uso público, com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal.

IV - Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei Complementar, observadas as prescrições do plano diretor;

V - Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

VI - Loteamento de Acesso Controlado: a modalidade de loteamento, definida nos termos do inciso V, onde poderão ser utilizadas com exclusividade pelos adquirentes dos lotes, o sistema viário, as áreas verdes e os espaços livres de uso público internos, através de Concessão de Direito Real de Uso outorgada pelo Município, após aprovação do empreendimento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, na forma do art. 2º, § 8º, da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VII - Plano Urbanístico Integrado: parcelamento do solo urbano destinado à formação de núcleos diversificados e integrados, de usos constituídos por unidades residenciais singulares e coletivas, com previsão de áreas de serviços, comércio, para hotelaria, atividades educacionais, ambientais, centro de convenções, empresariais, e outras áreas para equipamentos urbano e comunitários;

VIII - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação ou logradouros públicos, que pode, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo loteamento;

IX - Via de Circulação: espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, podendo compreender a pista, o canteiro central e a calçada, sendo que:

a) via pública oficial de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela denominada ou não, integrante do patrimônio do Município por meio da transferência do domínio particular para o público, por destinação e uso ou por registro em Cartório;

b) via particular de circulação de veículos e/ou pedestres: aquela integrante de propriedade privada." (NR)

"Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo urbano para fins urbanos, em zonas urbanas e de expansão urbana ou de urbanização específicas, nos termos que prevê o Plano Diretor e esta Lei.

§ 1º - A implantação da rede de abastecimento de água, que prevê o art. 5º, inciso III, poderá ser executada pelo Serviço Municipal de Água e Esgoto -



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

SAAE, mediante pagamento antecipado ao Município, pelo loteador, dos respectivos custos.

§ 2º - A implantação da rede coletora de esgoto, que prevê o art. 5º, inciso VII, é obrigatória quando o local permitir sua interligação à Estação de Tratamento de Esgoto - ETE disponível, devendo o loteador, neste caso, submeter ao Município pré-projeto de viabilidade, concomitante ao pedido de aprovação do loteamento, sujeito à análise e aprovação municipal.

§ 3º - A interesse do loteador e com a aquiescência do Município, os serviços de mão de obra para implantação da rede coletora de esgoto serão executados pelo SAAE, ficando às expensas do loteador as despesas com os materiais necessários." (NR)

"Art. 8º

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público e área verde, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor (PD) ou lei municipal que a defina, não inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo obrigatória reserva, dentro desse percentual, de no mínimo 3% (três por cento) de área verde e 3% (três por cento) de área institucional;

II - os lotes terão área mínima de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), com testada mínima de 12 (doze) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou conjuntos de habitação de interesse social financiados com recursos públicos, previamente aprovados pelos órgãos competentes, ocasião em que aplicar-se-á o disposto no § 5º deste artigo;

.....
VI - (revogado)

VII - (revogado)
.....

§ 2º - É vedada a abertura de loteamento para fim residencial no lado direito do Anel Viário, a partir do entroncamento da MS-223, no trecho entre Costa Rica e Chapadão do Sul.

§ 3º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e similares.

§ 4º - O Município exigirá, em cada loteamento, a disponibilidade de área institucional de no mínimo 3% (três por cento) da área total, que deverá se concentrar em um único local até atingir a totalidade de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), e assim sucessivamente.



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

§ 4º-A – Os espaços destinados às áreas institucional e verde deverão estar situados em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização.

§ 4º-B – As áreas verdes poderão ser utilizadas para a implantação de praça pública.

.....” (NR)

“Capítulo III-A

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

‘Art. 34-A. Os loteamentos poderão adotar a forma de acesso controlado, nos termos do art. 2º, § 8º, da Lei Federal n. 6.766, de 1979, respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, com exceção daquilo que não possa ser aplicado à essa modalidade de loteamento.’ (NR)

‘Art. 34-B. O projeto de Loteamento de Acesso Controlado - LAC, além das demais exigências desta lei, deverá:

I – atender a todos os requisitos urbanísticos previstos na legislação, bem como aqueles apontados pelo órgão competente;

II - não prejudicar a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolver sistema viário estrutural da cidade;

III – prever que a execução e manutenção dos serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelo loteador ou empreendedor, ou por associação de moradores constituída para esse fim;

IV – estabelecer o projeto de cercamento externo do perímetro do loteamento com muro, gradil, alambrado ou outro elemento adequado, devendo ser observados os requisitos urbanísticos e as prescrições apontadas pelo órgão competente;

V - conter projeto de execução das seguintes obras de infraestrutura, às expensas do loteador ou empreendedor, observadas as prescrições desta Lei:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e implantação de placa de logradouro ou outro padrão que garanta a identificação dos logradouros;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

d) implantação de rede de alimentação e distribuição de água potável e, quando necessário, captação, adução, tratamento e preservação, de acordo com as normas do órgão competente;

e) implantação de rede de alimentação e distribuição de energia elétrica, inclusive sistema de iluminação, de acordo com as normas do órgão competente;

f) implantação de rede de galerias de águas pluviais e pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ de todas as vias de circulação de veículos, públicas ou privadas, bem como da via de acesso ao empreendimento, de acordo com as normas do órgão competente, observado o disposto nesta Lei;

g) implantação de sistema de esgotamento sanitário e tratamento, de acordo com as normas do órgão competente, e nos casos em que for tecnicamente viável, será admitido o tratamento individualizado, a critério do licenciamento ambiental;

h) implantação de calçadas externas e internas padronizadas;

VI - quando a(s) testada(s) do loteamento exceder(em) a 100 m (cem metros) de extensão:

a) reservar faixa non aedificandi de 2 m (dois metros) de largura em toda extensão do empreendimento, voltada para a via de circulação pública, com tratamento paisagístico executado às expensas do empreendedor;

b) o cercamento externo deverá ter seu projeto previamente aprovado pelo Município;

c) não estar situado em frente de empreendimentos com extensões de fechamento externo, visualmente vedados, superiores a 100 m (cem metros);

§ 1º O controle de acesso ao empreendimento não poderá impedir a entrada de veículos ou servidores a trabalho dos serviços públicos de saúde, segurança e justiça.

§ 2º Nas vias de circulação internas, objeto de Concessão de Direito Real de Uso, os serviços de interesse comum, tais como varrição das vias, coleta de lixo, iluminação das vias, manutenção da pavimentação, dentre outros, serão realizados às expensas do loteador ou empreendedor, ou da associação de moradores devidamente constituída.

§ 3º A área de domínio público, destinada à área institucional de que trata o art. 8º, inciso I, e § 4º, deverá ser estabelecida na parte externa do cercamento do empreendimento, facultado ao Município sua aceitação em local distinto ao empreendimento, quando, entre as áreas a serem permutadas, houver equivalência financeira.



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

§ 4º Na impossibilidade do cumprimento do previsto no art. 8º, inciso I, c.c o § 3º, deste artigo, o loteador ou empreendedor, a critério da Administração Municipal, poderá compensar financeiramente o Município, desde que em valores equivalentes.

§ 5º Fica dispensado o cumprimento do disposto no art. 8º, inciso I, e § 4º, no que tange à destinação de áreas institucional e verde, quando a gleba seja derivada de parcelamentos contíguos já aprovados, onde haja áreas de domínio público nos percentuais previstos por esta Lei, incluído no cálculo o empreendimento a ser implantado.

§ 6º O projeto da guarita e das edificações de uso comum dos moradores depende de aprovação do Município.

I - o lote reservado para guarita será de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados) e poderá servir como mais um acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada.

§ 7º Os requisitos dispostos neste artigo deverão constar, obrigatoriamente, do projeto que será submetido à apreciação e aprovação municipal e das peças publicitárias de divulgação comercial do empreendimento.

§ 8º O empreendedor ou loteador deverá apresentar a forma de administração do empreendimento registrada no Cartório de Registro competente, contendo inclusive as categorias de uso admitidas, podendo ser alterada posteriormente pelos adquirentes, em assembleia, na forma da lei.' (NR)

'Art. 34-C. O gênero de loteamento de acesso controlado não permite o remembramento de lote com outro oriundo de parcelamento distinto.' (NR)

'Art. 34-D. Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes e os espaços livres de uso público passarão para o domínio do Município, na forma da lei, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante Concessão de Direito Real de Uso, através de Decreto do Poder Executivo, pelo prazo máximo de até 100 (cem) anos, em favor do loteador ou empreendedor, ou da associação de proprietários devidamente constituída.

§ 1º Para a outorga da Concessão de Direito Real de Uso, o loteador ou empreendedor, ou a associação de moradores devidamente constituída, deverá apresentar ao órgão competente do Município de Costa Rica os seguintes documentos:

I - solicitação de viabilidade de aprovação de loteamento de acesso controlado ou, se já aprovado, documentação que o comprove;

II - cópia do projeto do loteamento contendo todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, devidamente registrado no Cartório de Registro competente;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

III - regulamento interno do Loteamento de Acesso Controlado, devidamente registrado no Cartório de Registro competente, que deverá atender à legislação municipal, estadual e federal pertinentes, especialmente ao disposto nesta Lei, no Código de Obras, Código Posturas e Plano Diretor municipais, no que couber.

§ 2º Os espaços livres de uso público e as vias de circulação que serão objeto de Concessão de Direito Real de Uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do projeto de loteamento.

§ 3º As áreas objeto da outorga de que trata este artigo ficarão desafetadas do uso comum, durante a vigência da Concessão de Direito Real de Uso.

§ 4º Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escrituras de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar a obrigação do adquirente em respeitar a todas as regras de uso dos bens dispostas na Concessão de Direito Real de Uso e no regulamento interno do empreendimento.

§ 5º As vias que dão acesso ao interior do loteamento de acesso controlado poderão ser dotadas de guarita para monitoramento do acesso de pessoas e garantia da segurança do local, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 6º Os bens de uso comum existentes no interior dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pelo concessionário do direito real sobre seu uso, nos termos desta Lei.

§ 7º Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos nesta Lei e na Lei Federal n. 6.766, de 1979, o loteador ou empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos objeto da Concessão de Direito Real de Uso, que será averbado junto à margem do registro do loteamento, a fim de que se dê publicidade ao mesmo, nos termos do art. 246, da Lei de Registro Públicos.' (NR)

'Art. 34-E. A Concessão de Direito Real de Uso das espaços livres de uso público e as vias de circulação será gratuita e renovável por igual período, sendo passível de revogação em caso de interesse público superveniente, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.' (NR)

'Art. 34-F. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, bem como a alteração da destinação do bem público concedido ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei e na Concessão de Direito Real de Uso, implicarão:

I - na automática extinção da Concessão outorgada pelo Município, revertendo a referida área ao uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

II – na extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

‘Art. 34-G. Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se à forma de acesso controlado previsto neste Capítulo, desde que haja anuência expressa da maioria dos envolvidos e sejam atendidas as disposições desta Lei.

§ 1º Caso a área institucional do loteamento de acesso controlado esteja dentro de seu perímetro interno, o Município exigirá áreas de valores equivalentes a estas em regiões indicadas pelo órgão competente, facultada a aplicação do disposto no § 4º, do art. 34-B, desta lei.

§ 2º Para o cálculo do valor da a que se refere o § 1º, deste artigo, será apresentado laudo de avaliação elaborado por profissionais gabaritados, submetido à análise e concordância pelo Município.’” (NR)

“Capítulo III-B

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

‘Art. 34-H. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor Municipal e nesta lei, 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.

§ 1º Os empreendimentos de que trata o caput deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta Lei.

§ 2º O Condomínio Urbano Simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 8º da Lei Federal n. 4.591, de 1964, na Lei Federal n. 13.465, de 2017, bem como nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e, ainda, na Lei Federal n. 6.766, de 1979, notadamente com relação aos empreendimentos em que haja abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º Inexistindo abertura de novas vias, não se aplica o disposto no § 2º deste artigo, no que diz respeito à destinação de áreas verdes.

§ 4º Para as áreas mínimas dos lotes dos Condomínios Urbanos Simples observar-se-á o disposto no art. 4º, inciso II, da Lei Federal n. 6.766, de 1979.’ (NR)

‘Art. 34-I. A instituição do Condomínio Urbano Simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível da solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas.



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

§ 1º Após o registro da instituição do Condomínio Urbano Simples, deverá ser aberta uma matrícula individual 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.'
(NR)

'Art. 34-J. Para fins do disposto no art. 34-H, os Condomínios Urbanos Simples serão aprovados desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos na legislação;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

IV - fechem o perímetro do condomínio com muro, gradil, alambrado ou outro elemento adequado, devendo ser observados os requisitos urbanísticos e as prescrições apontadas pelo órgão competente;

V - observe a existência de área verde, que poderá se localizar do lado interno ou externo ao perímetro do condomínio, exceto quando aplicável o disposto no § 3º, do art. 34-H;

VI - o empreendedor submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção;

VII - a administração do condomínio permita a fiscalização pelas autoridades militares e judiciais.

§ 3º Os bens de uso comum existentes dentro dos condomínios serão administrados por associação de moradores devidamente constituída, nos termos desta Lei, e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não, do condomínio.

§ 4º Juntamente com o registro do condomínio, além dos documentos exigidos pelas Leis Federais n. 4.591, de 1964, n. 6.766, de 1979, n. 13.465, de 2017, e observados os arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços para que o mesmo possa



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

ser averbado junto à margem do registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos do art. 246, da Lei de Registro Públicos.’ (NR)

‘Art. 34-K. Os loteamentos existentes no Município poderão adaptar-se ao previsto neste capítulo devendo, para tanto, atender às disposições desta lei.’ (NR)

“Capítulo III-C

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

‘Art. 34-L. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, podendo haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se ao condomínio de lotes o disposto sobre o Condomínio Urbano Simples de que trata o Capítulo III-B, exceto o disposto no § 4º, do art. 34-H desta Lei, respeitada a legislação urbanística disposta no Plano Diretor Municipal, bem como as demais disposições contidas nesta lei e na legislação federal.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura essencial ficará a cargo do loteador ou empreendedor.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 5º Os empreendimentos de que trata o caput deste artigo deverão respeitar todos os requisitos dispostos nesta lei.’ (NR)

“Art. 44-A. Para aprovação dos projetos, aplicam-se aos Loteamentos de Acesso Controlado, Condomínios Urbanos Simples e Condomínios de Lotes, além dos requisitos específicos, as demais disposições previstas nesta Lei, salva as exceções expressas.” (NR)

Art. 2º O inciso IX, do art. 89, da Lei Complementar n. 18, de 3 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 89.”



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria-Geral do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

IX - todo novo loteamento deverá reservar, no mínimo, 3% para área estritamente verde, conforme definido pelo município no Código de Parcelamento do Solo Urbano;

....." (NR)

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Costa Rica, 19 de dezembro de 2018; 38º ano de emancipação Político-Administrativa.


WALDELI DOS SANTOS ROSA
Prefeito Municipal