



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

Joanópolis, 08 de setembro de 2021.

Ofício Gab. n.º: 841/2021

Ref: Projeto de Lei 21/2021;

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Venho por meio deste, respeitosamente, encaminhar a Vossa Excelência, para exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei n.º 21/2021, que “Dispõe sobre Condomínios de Lotes (CL) e dá outras providências”.

JUSTIFICATIVA:

O presente Projeto de Lei tem por objetivo ampliar o ordenamento jurídico do Município no tocante ao parcelamento de solo, em categorias distintas daquelas tratadas na Lei 6.766. Para necessária observação ao Princípio da Legalidade na Administração Pública é sabido que somente havendo previsão em lei Federal, Estadual ou Municipal pode o agente público praticar atos relativos à gestão pública. A Lei n.º 6.766 somente previu duas modalidades de parcelamento do solo, loteamento e desmembramento, portanto omisso a respeito do objeto presente CONDOMÍNIOS DE LOTES.

Uma subcategoria do condomínio edilício, também formado por áreas de propriedade exclusiva e propriedade comum, com a finalidade de construir, porém dispensado prévio projeto de construção das unidades imobiliárias. Por serem assemelhados a loteamentos, compostos de vias de acesso, quarteirões e lotes, atrai para si grande parte das obrigações da Lei 6.766, diferenciando-se apenas no fato que vias, áreas comuns e outras são privadas e não públicas.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email: secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

Isso posto, a lei que regulamenta a instituição de Condomínios de Lote no município é uma necessidade. Há hoje empreendedores que não tiveram seus empreendimentos aprovados no GRAPROHAB, pelo motivo que o município não possui essa legislação.

Na oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Adauto Batista de Oliveira
Prefeito Municipal

A Sua Excelência

Gilmar Benedito Gonçalves

Presidente da Câmara Municipal de Joanópolis



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

PROJETO DE LEI N.º.: 21 08 DE SETEMBRO DE 2021

“Dispõe sobre Condomínios de Lotes (CL) e dá outras providências”.

O Prefeito da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, a presente Lei Complementar tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de Joanópolis, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins comerciais, industriais e/ou residenciais (CL), nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e das demais legislações aplicáveis em âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 2º Entende-se por Condomínio de Lotes o empreendimento comercial, industrial e/ou residencial decorrente da atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil), em que há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as propriedades exclusivas, suscetíveis de utilização consubstanciadas em lotes de terreno (unidade autônoma) aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei; e

II - a conjugação da propriedade exclusiva e das áreas comuns de propriedade compartilhada.

Art. 3º Além do disposto nos artigos 1º e 2º desta Lei Complementar, o CL apresenta as seguintes características:



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

I - por se caracterizar, em princípio, de parcelamento de solo, só será possível de ser implantado nas áreas urbanas e de expansão urbana, tendo a gleba divisa com rua/estrada municipal oficial efetivamente implantada;

II - a totalidade das áreas comuns de Propriedade Compartilhada são indissociáveis das áreas privativas.

III - os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno de Edificações devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização exclusiva das áreas privativas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das áreas comuns de propriedade compartilhada;

IV - para efeitos tributários de IPTU, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as respectivas importâncias, na forma dos respectivos lançamentos;

§1º Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração a propriedade exclusiva (unidade autônoma), bem como a fração ideal do terreno das áreas comuns e eventuais edificações de propriedade compartilhada correspondente a cada unidade autônoma.

§2º Os direitos e deveres dos condôminos serão previstos na Convenção de Condomínio, bem como no Regimento Interno de Edificações aprovados na forma prevista no §2º, do artigo 9º, da Lei 4.591/64.

§3º A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas “a” a “m” do §3º do artigo 9º da Lei n.º 4.591/64 e no Código Civil, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada propriedade exclusiva (lote), observada a legislação municipal aplicável.

Art. 4º O CL está submetido, cumulativamente:

I - à atividade da incorporação imobiliária prevista na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, relacionados ao Condomínio Edilício;

III - às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município Joanópolis, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, conforme autorizado pelos artigos 30, VIII, e 182 da Constituição Federal;

IV - ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta deverá ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, nos termos do art. 32, “j”, da Lei nº 4.591/64 e ao Regimento Interno de Edificações, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;

V - aos artigos 437 a 442 do Provimento CGJ N.º 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e/ou suas futuras alterações;

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, com especial atenção as legislações que versam sobre o meio ambiente.

Art. 5º Para os fins e efeitos previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - Propriedade Exclusiva: unidade autônoma do terreno;

II - Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada: as áreas e edificações de propriedade compartilhada e comum dos condôminos, compreendendo:

a) a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica, rede de gás canalizado, rede de energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, pavimentação das vias internas de circulação de veículos e do passeio de pedestres (“Infraestrutura Básica”) que deverão ser interligadas ao sistema público nas vias limdeiras, de acordo com o projeto aprovado;

b) o conjunto das áreas e edificações internas do Condomínio, tais como, por exemplo, as vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa etc., conforme previsto no respectivo projeto.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

Parágrafo único. As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

Art. 6º Para implantação do Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá observar ainda:

I - estar circundado com grade, muro, alambrado ou alambrado, com altura máxima de 3,00m (Três metros);

II - contar com portaria para controle de acesso;

III - ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, desde que enquadrado no Decreto Estadual nº 52.053/07, ou outro regulamento que venha substituí-lo, com a apresentação da certidão de dispensa ou não enquadramento, ou ainda, de aprovação do referido órgão à Municipalidade, conforme o caso;

IV - contar com sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, inserido dentro de seus limites territoriais, não sendo permitido, em hipótese alguma, a instalação do recipiente no passeio público ou via pública.

Parágrafo único. O cercamento da gleba, que faz divisa com a rua e/ou estrada municipal oficial efetivamente implantada, obrigatoriamente deve ser de elemento vazado que permita enxergar o interior do condomínio.

Capítulo II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CL

Art. 7º Antes da elaboração do projeto do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, o proprietário interessado deverá protocolar requerimento, dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando as diretrizes para elaboração de projeto de condomínio de lotes, o qual será analisado pelas Secretarias envolvidas, instruindo o pedido com planta da gleba, planta de localização e/ou foto de satélite, com delimitação da gleba e a matrícula do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracáia, contendo, ainda, pelo menos:

I - as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

II - levantamento planialtimétrico de georreferenciado com, no mínimo, 10,00 (cinquenta) metros das divisas da gleba, curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio;

V - descrever as características principais do empreendimento que pretende implantar (tipo de uso predominante a que o condomínio se destina);

Art. 8º O requerimento de aprovação do CL será acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da certidão da matrícula emitida há menos de trinta dias;

II - planta da situação da área ou gleba;

III - planta da topografia georreferenciada, em 3 (três) vias;

IV - projeto urbanístico, em 3 (três) vias, contendo, no mínimo:

a) delimitação da gleba ou área;

b) Subdivisão da gleba ou área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações. De acordo com Lei Municipal específica da zona de implantação do CL;

c) indicação das vias confrontantes com a gleba ou área;

d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificantes, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;

g) quadro de áreas (modelo NBR 12.721) com indicação do cálculo das propriedades exclusivas e comuns;

V - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e observados os parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o CL;

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as ruas internas de circulação;

VII - Terraplanagem;

VIII - Drenagem de águas pluviais;

IX - Rede de distribuição de água potável;

X - Rede de coleta de esgotos sanitários;

XI - Planta Urbanística Ambiental, segundo Lei Municipal 1.688/2012;

§ 1º Os projetos deverão estar acompanhados de memorial descritivo e cálculo, se o caso;

§ 2º O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter descrição dos lotes de propriedade exclusiva das partes comuns das vias, áreas de uso público e comunitário;

§ 3º Anotação de responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 4º As plantas e memoriais dos projetos deverão ser assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos legalmente habilitados para a execução dos respectivos serviços.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

Parágrafo único. Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o empreendedor apresentar na Prefeitura a minuta da “Convenção de Condomínio”, bem como do Regimento Interno de Edificações do CL.

Art. 9º Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município.

Art. 10. O direito de construção relativo a cada uma das unidades autônomas poderá ser livremente cedido pelo empreendedor a qualquer terceiro e, outrossim, por este a qualquer outra pessoa e assim sucessivamente, independentemente de autorização e/ou formalidade.

Art. 11. Caberá à Municipalidade a expedição do HABITE-SE relativamente a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

Parágrafo único. O "HABITE-SE" das áreas comuns do empreendimento não está condicionado ao "HABITE-SE" das propriedades exclusivas, cabendo à Municipalidade, conforme o caso, aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual.

Art. 12. Na aprovação do CL pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal, estadual e, em especial, a legislação ambiental em vigor.

Capítulo III

DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 13. Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do CL:

I - a demarcação e a implantação das propriedades exclusivas e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, às suas expensas, tais como rede elétrica, iluminação, das vias internas, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais, nos termos do art. 5º, II, a, desta lei;

III - a implantação das vias, das áreas verdes, das áreas institucionais, sistema de lazer, bem como as demais áreas comuns.

Parágrafo único. Os percentuais de cada área, serão aqueles previstos em Lei Municipal específica da zona de implantação do CL e possuem sua destinação imutável. A área destinada a equipamentos públicos comunitários (educação, cultura, saúde, lazer e similares) devem estar na extremidade da gleba, de frente para via pública oficial, de modo a permitir o livre acesso a da população.

Art. 14. As obras de acesso direto à entrada do CL, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas mediante autorização do Poder Público.

Art. 15. As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do CL e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

I - serem no mínimo cascalhadas com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica, iluminação de vias internas, água potável e solução para esgoto;

II - possuir as dimensões de via, passeio e bolsões de retorno de acordo nas leis municipais específicas de sua zona de implantação.

Art. 16. Caberá aos condôminos, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio:

I - a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio;

II - a manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

III - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das propriedades exclusivas, seja nas áreas comuns;

IV - arcar com o custo de consumo dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

V - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos ou, conforme previsto na legislação, o tratamento e a deposição dos mesmos em local apropriado para coleta pelo Poder Público;

VI - arcar com os custos da coleta de lixo domiciliar com observância dos padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

VII - a manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública;

VIII - arcar com o pagamento individual do IPTU dos lotes de sua propriedade, nos termos do §1º, do art. 3º, desta Lei.

Art. 17. São de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias de circulação internas, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos.

Parágrafo único. Caberá exclusivamente aos condôminos a responsabilidade pela manutenção das áreas mencionadas no caput deste artigo.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Todas as questões técnicas referentes às obras de infraestrutura básica, bem como a aprovação do Projeto de Construção de CL serão de competência da Secretaria Obras e Projetos Municipais.

Art. 19. Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização ou aprovação do Poder Público Municipal.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

Art. 20. Caberá à Secretaria de Obras e Projetos, em conjunto com a Procuradoria do Município, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

Art. 21. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Joanópolis, 08 de Setembro de 2021.

Adauto Batista de Oliveira
Prefeito Municipal