

LEI Nº 067 DE 01 DE JULHO DE 2020.

Dispõe sobre a aprovação de Projetos de
Condomínio de Lotes no Perímetro
Urbano, previstos no art. 1.331 a 1.358-A
do Código Civil.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PARIQUERA-AÇU, ESTADO DE SÃO PAULO, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou 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 Pariquera-Açu, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins empresariais 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.

Art. 2º O CL, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, é espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil) no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I. as unidades autônomas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei; e

II. a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, conforme previsto no artigo 5º desta Lei Complementar atribuível a cada unidade imobiliária e dela inseparável.

Parágrafo único. Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração as áreas privativas e a fração ideal a ela correspondente mencionada no inciso II deste artigo.

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

I. não se caracteriza como parcelamento de solo;

II. a totalidade das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar permanecerão pertencentes exclusivamente aos condôminos;

III. observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno 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 unidades autônomas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada;

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

V. para efeitos de ISS da obra do empreendimento, será observado o seguinte:

a) o ISS calculado sobre a área construída da área comum será condição para a expedição do “Habite-se” da área comum e;

b) o ISS calculado sobre a área construída em cada unidade autônoma (lote) será condição específica e exclusiva para a expedição do “Habite-se” da obra realizada na respectiva unidade.

Art. 4º O CL está submetido, cumulativamente:

I. aos requisitos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quanto à incorporação imobiliária;

II. aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;

III. conforme autorizado pelos artigos 30, VIII, e 182 da Constituição Federal, às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Parque-Açu, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, às leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas, conforme o caso;

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

V. aos artigos 447 a 451 do Provimento CGJ N.º 51/2017, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e futuras atualizações, ou Provimento mais novo que vir a substitui-lo;

VI. à legislação estadual e municipal aplicável, em especial a Lei Complementar Municipal nº 26, de 24 de março de 2008, desde que não contrária aos fins previstos no CL.

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

I. 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, de forma coletiva ou individual, drenagem de águas pluviais, vias iluminadas e rede de energia elétrica (“Infraestrutura Básica”);

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

II. Condomínio de Lotes (CL): são os condomínios de lotes para fins empresariais ou residenciais, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil e da legislação aplicável, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, compreendendo as unidades autônomas e a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns De Propriedade Compartilhada, previstas no artigo 2º desta Lei Complementar.

§1º. As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

§2º. O CL encontra-se submetido à legislação mencionada no artigo 4º e possui as características definidas no artigo 3º desta Lei Complementar.

Art. 6º Os direitos e deveres dos condôminos do CL deverão constar da Convenção de Condomínio aprovada na forma prevista no §2º do artigo 9º da Lei n.º 4.591/64.

Parágrafo único. 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, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma (lote), observados o Código de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município.

Art. 7º Deverá ser observado o seguinte:

I. cada unidade autônoma do CL deverá atender os índices e recuos da Lei Complementar Municipal nº 24/2008;

II. poderá ser o CL cercado com muro ou alambrado com, no mínimo, 1,80 m (um metro e oitenta);

III. poderá exigir o controle de acesso com guarita;

IV. na entrada de veículos, deverá haver faixa de acomodação para, no mínimo, 2 (um) veículos;

V. a largura das vias internas deverá possuir, no mínimo, 7 (sete) metros de leito carroçável e deverá haver balão de contorno no final das vias;

VI. o passeio deverá conter, no mínimo, 1,5 m (um metro e meio)

VII. o projeto deverá ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.

Art. 8º 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.

Capítulo II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CL

Art. 9º A aprovação do projeto do CL deverá incluir a descrição e especificação das unidades autônomas (lotes) e das áreas comuns (sistema viário, áreas de lazer, portaria, áreas verdes etc).

Art. 10 Adicionalmente, poderá ser incluído, no mesmo processo, a critério do empreendedor, o pedido de aprovação das futuras construções relativas a cada uma das unidades autônomas.

Parágrafo único. Mesmo tendo sido aprovadas no mesmo processo, as aprovações das futuras construções relativas a cada uma das unidades autônomas têm caráter individual, podendo isoladamente ser objeto de pedido específico de modificação, cabendo ao interessado submeter pedido de modificação junto ao órgão municipal competente, observando, para tanto, toda a legislação municipal e, ainda, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno do empreendimento.

Art. 11 O processo administrativo de aprovação do CL compreenderá as seguintes etapas:

- I. aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares;
- II. alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;
- III. aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;
- IV. alvará de licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários das unidades autônomas;
- V. fiscalização das obras de infraestrutura;
- VI. recebimento e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto;
- VII. concessão da respectiva carta de “habite-se” para cada unidade autônoma e para as edificações de uso comum;
- VIII. parecer de dispensa de licenciamento Ambiental do órgão competente, ou o licenciamento, se for o caso.

Art. 12 É necessária a submissão, para análise e aprovação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, órgão da Secretaria Estadual de Habitação, de projetos que se enquadrem em uma das seguintes situações:

- I. CL com mais de 200 (duzentas) unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II. condomínios de lotes localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 13 O requerimento de solicitação de aprovação do CL deverá ser instruído com os 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 gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível em 6 (seis) vias;
- IV. projeto urbanístico, em seis vias, contendo, no mínimo:
 - a) delimitação da gleba;
 - b) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de utilização exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;
 - c) indicação das vias confrontantes com a gleba;
 - d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
 - e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
 - f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas *non aedificandi*, 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 áreas privativas e comuns, se for o caso, a tipologia das unidades e a avaliação do custo global da obra;
 - h) demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de rede de água, coleta de esgoto individual ou coletivo, sistema de drenagem de águas pluvial, rede de distribuição de energia, rede de iluminação pública, pavimento (asfalto, concreto ou bloquete), arborização, obras de pontes, bueiros;
- V. projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o CL;

VI. dispensa ou aprovação do projeto pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, nos projetos que se enquadrarem nos incisos I e II do artigo 12 desta Lei Complementar;

VII. anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), acompanhada de guia e respectivo comprovante de pagamento quitado, referente aos projetos e execução.

VIII. Parecer do Órgão Ambiental Competente, ou Licenciamento Ambiental, se for o caso.

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” do CL.

Art. 14 Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município, aplicando-se as mesmas normas válidas para a realização de obras na referida área segundo a legislação municipal vigente.

Art. 15 Independentemente de qualquer autorização e/ou formalidade, 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.

Art. 16 Os requisitos urbanísticos do CL (tais como, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento, permeabilidade e ocupação, recuos, gabarito de altura) serão aqueles exigidos pela no plano diretor para o local do empreendimento.

§1º Para efeito do tamanho do lote mínimo no CL, serão observadas as seguintes regras:

I. quando houver, concomitantemente, a aprovação dos projetos das casas das unidades autônomas, como acontece no condomínio de casas, será considerada não só a

metragem específica da unidade autônoma, mas, também, a respectiva fração ideal do terreno a ela relativa;

II. quando não houver, concomitantemente, a aprovação dos projetos das casas das unidades autônomas, será considerada apenas a metragem específica da unidade autônoma.

§2º. O lote mínimo de cada zona de uso referido §1º deste artigo está no anexo sob nºs 1 a 17 da Lei Complementar Municipal nº 25, de 2008.

Art. 17 A Municipalidade deverá fiscalizar a implantação das obras de infraestrutura básica tal como consta do Projeto de Construção previamente aprovado, somente expedindo o “HABITE-SE” ou “TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS” depois de concluída em conformidade com o referido projeto aprovado.

Parágrafo único. O “HABITE-SE” das áreas comuns do empreendimento é independente do “HABITE-SE” de cada uma das unidades autônomas, cabendo à Municipalidade aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual para cada caso e, no que tange às unidades autônomas, de forma específica a cada uma delas.

Art. 18 Na aprovação do CL pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal, estadual e municipal e, em especial, a legislação ambiental em vigor, bem como os critérios e índices urbanísticos definidos na presente Lei Complementar, no Plano Diretor e o Código de Obras do Município.

Art. 19 A municipalidade poderá sugerir Plano Diretor próprio de edificações em CL que, obrigatoriamente, deverá ser previamente aprovado por lei, independentemente de outras condicionantes instituídas pela Convenção de Condomínio.

Art. 20 Consideram-se aprovados os CLs que possuam Projeto de Construção Aprovado pela autoridade municipal.

Capítulo III

DA INFRAESTRUTURA DO CL

Art. 21 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 unidades autônomas e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar;

II. a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, tais como as despesas decorrentes da implantação da infraestrutura interna, tais como energia elétrica e iluminação, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais;

III. a implantação das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;

IV. arcar com todos os custos de manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;

Art. 22 As obras de acesso direto à entrada do CL, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público competente.

Art. 23 As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do CL e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

I. ter pavimento com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável;

II. possuir, no mínimo, 7 (sete) metros e 1,5 (um e meio) metro de passeio, sendo certo, ademais, que, quando terminarem em bolsão de retorno, este deverá ter, no mínimo, 12 (doze) metros de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 24 Caberá aos condôminos, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do CL:

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;

III. quando as áreas verdes forem públicas e forem resultantes dos recuos de ajardinamento, a manutenção e a conservação com tratamento paisagístico em toda a sua extensão, em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do CL;

IV. arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das unidades autônomas, seja nas áreas comuns;

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

VI. 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;

VII. 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;

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

IX. arcar com o pagamento individual do IPTU de cada unidade autônoma, que compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área total do empreendimento.

Art. 25 São áreas de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, 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.

Art. 26 Fica estabelecido que, quando o CL for implantado sobre lote resultante de processo de loteamento previamente aprovado no qual já tenha havido doação de área institucional e de área verde ao Poder Público, não será necessária nova doação, seja de área institucional, seja de área verde.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 Todas as questões técnicas referentes às obras de infraestrutura básica, bem como a aprovação do Projeto de Construção de CL serão de competência da Diretoria Municipal de Obras.

Art. 28 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário

Prefeitura Municipal de Paríquera-Açu, 01 de julho de 2020.

José Carlos da Silva Pinto

Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO NA SEÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÍQUERA-AÇU, NA PRESENTE DATA.

João Batista de Andrade
Diretor do Departamento de Administrativo