

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 005/2019, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2019.**

**“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE TARUMÃ, NOS TERMOS DO ART. 1.358-A DO CÓDIGO CIVIL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**OSCAR GOZZI, PREFEITO MUNICIPAL DE TARUMÃ, DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

***FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Tarumã, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:***

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. - Fica instituído o condomínio de lotes, na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Tarumã, mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na lei vigente.

Art. 2º. - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o parcelamento de solo sob a forma do art. 1.358-A do Código Civil, em que terrenos tenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 3º. - A fração ideal de cada condômino poderá ser definida considerando a proporção da área do solo de cada unidade autônoma, do respectivo potencial construtivo ou a outros critérios que serão indicados no ato de instituição.

Art. 4º. - O responsável pela implantação de toda a infraestrutura para fins de incorporação imobiliária será o empreendedor, conforme previsto no §3º do art. 1.358-A do Código Civil.

Art. 5º. - Serão consideradas comuns as obras de infraestrutura do empreendimento, incluindo os espaços de lazer e circulação, e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre ele.

§1º. - A propriedade das vias de circulação e dos equipamentos de uso comum não passará ao Município, permanecendo como propriedade dos condôminos, enquanto perdurar o condomínio.

§2º. - Com a extinção do condomínio, somente poderá ocorrer o repasse das áreas e equipamentos comuns ao Município se os mesmos estiverem em conformidade com a legislação referente ao parcelamento do solo e houver interesse público devidamente justificado.

§3º. - O recebimento e incorporação das áreas comuns e equipamentos públicos ao patrimônio do Município dependerá de aprovação pelo Poder Legislativo do seu recebimento.

Art. 6º. - 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, observado o Plano Diretor do Município, caso houver, e demais restrições urbanísticas estabelecidas na legislação municipal.

Art. 7º. - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

I – que o empreendimento seja projetado na forma do art. 1.358-A do Código Civil, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba, das áreas comuns e das edificações de uso comum;

II – sua natureza de ocupação poderá ser residencial, comercial ou industrial, devendo o empreendimento ser dotado das obras de infraestrutura que serão, preferencialmente, operadas pelas concessionárias locais;

III – que haja uma convenção de condomínio, fixando as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo;

IV – quando a gleba estiver incluída no perímetro urbano ou área de expansão urbana, deverá o projeto ser avaliado pela concessionária responsável pela gestão dos serviços de água e esgoto e, havendo possibilidade, ser feita a sua interligação a rede pública;

V – quando, em função de sua localização, a gleba for considerada como núcleo urbano isolado, não havendo possibilidade de interligação ao sistema público de água e esgoto, para a expedição do habite-se, deverá o empreendedor apresentar o cadastramento e licenciamento da solução alternativa de abastecimento de água e tratamento de esgoto junto aos órgãos estaduais;

VI – quando a natureza do condomínio incluir a utilização industrial e ou comercial, deverá o empreendimento observar a legislação municipal, estadual e federal quanto as autorizações ambientais, em especial quanto ao sistema de tratamento de esgoto, em conformidade com o uso e finalidade da área.

§1º. As vias de circulação deverá ser dimensionado para atendimento da quantidade e uso dos lotes, observado o tipo de condomínio, se residencial, comercial ou industrial.

§2º. Caberá ao condomínio providenciar o controle da qualidade da água e do tratamento do esgoto, conforme normas técnicas aplicáveis, caso o mesmo não seja interligado a rede pública.

§3º. Caberá a concessionária de serviços públicos a declaração de inviabilidade da interligação do sistema de fornecimento de água e coleta de esgoto de que trata o inciso V.

§4º. Poderá o Município, de forma suplementar, estabelecer normas e critérios para melhor aferição da qualidade e eficiência do sistema de fornecimento de água, tratamento do esgoto e descarte de resíduos sólidos.

Art. 8º. - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do condomínio de lotes constituirá unidade isolada, sendo os mesmos tributados sobre a sua fração ideal correspondente.

## CAPÍTULO II REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º. - Para a implantação do condomínio de lotes, o empreendedor observará os requisitos urbanísticos e norma especiais aplicáveis, em especial de natureza ambiental, devendo:

§1º. A infraestrutura básica do condomínio de lotes possuir, no mínimo:

I – sistema de captação, contenção, infiltração ou condução dimensionados para suportar o volume das águas pluviais incidentes sobre o condomínio ou que correm naturalmente para seu perímetro;

II – rede de energia elétrica com iluminação nas áreas de circulação, observando os padrões elétricos exigidos pela concessionária de serviços públicos;

III – rede interna de coleta de esgoto sanitário interligada a rede pública ou sistema interno próprio de tratamento de efluentes dimensionado ao uso da unidade, se residencial, comercial ou industrial, na forma isolada ou coletiva das unidades, conforme normatização ambiental aplicável;

IV – rede de distribuição de água potável interligada à rede pública ou sistema alternativo interno próprio coletivo de abastecimento de água potável composto por captação, reservação, tratamento e distribuição;

V – rede de energia elétrica para atender as unidades e áreas comuns, observando os padrões elétricos exigidos pela concessionária de serviços públicos;

VI – vias de circulação interna;

VII – acesso ao condomínio projetado para via pública, com recuo adequado para as manobras dos veículos e suficientes para dar acesso/escape com segurança;

VIII – área de lazer e recreação para usos comuns;

IX – equipamento para depósito de lixo doméstico coletivo em frente ao condomínio para que possibilite adequado acesso para coleta;

X – fechamento integral do perímetro com muro, gradil ou vidro não inferior a 2 (dois) metros;

§2º. Como requisitos urbanísticos, obedecer aos seguintes padrões:

I – unidade autônoma com área mínima de 250,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10,00 metros, em condomínios situados em área urbana, vedada seu fracionamento;

II – vias de circulação interna com largura mínima de 10,00 metros, sendo 6,00 metros de leito carroçável e 2,00 metros de passeio, ficando permitida a dispensa da exigência da largura mínima;

III – pavimentação das vias de circulação interna e do acesso com espessura dimensionada e calculada em função do tipo de tráfego, que pode ser caracterizado como: leve, médio, meio pesado e pesado, e para a camada de revestimento poderá ser adotado

concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), produtos de concreto intertravados ou concreto armado;

IV – destinar no mínimo 10% da área total do empreendimento para áreas verdes e/ou lazer, devendo a parte externa ao condomínio ser doada ao Município de Tarumã;

V – a implantação construtiva nas áreas de lazer, recreação e tratamento paisagístico não poderá ter área de impermeabilização superior 50% (cinquenta por cento) da área superficial;

VI – doar ao Município de Tarumã área institucional correspondente ao percentual de 7% (sete por cento) sobre a gleba total do condomínio, que deverá ser externa à área do condomínio de lotes, contíguas ou não a gleba, observadas as regras do Plano Diretor do Município, caso houver, e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, seja por meio de desdobro simples, de desmembramento ou loteamento, admitindo-se ainda a possibilidade de compensação nos termos do artigo 10 deste Lei Complementar.

§3º. Quanto aos aspectos ambientais, o projeto técnico deverá estar adequado às restrições de uso quanto às nascentes, cursos d'água ou áreas protegidas por legislação pertinente.

§4º. Nos condomínios de lotes, em razão da natureza jurídica de condomínio, não poderá haver desdobro de terreno.

§5º. Deverão os empreendedores apresentar projeto de drenagem superficial das águas pluviais, contendo os dispositivos de escoamento de seu fluxo e contenção, para se evitar danos as vias de circulação, erosões, dentre outros danos a infraestrutura do condomínio, de seu raio de influência e ao meio ambiente, não podendo haver qualquer tipo de impacto às áreas públicas.

Art. 10. - A critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Tarumã, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, o percentual de área institucional poderá ser compensado nos seguintes termos:

I – através da doação de área ou terreno que porventura o empreendedor possua no município de Tarumã;

II – pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pelo Município; e após concluída a construção, o terreno e a obra deverão ser doadas ao município;

III – pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pelo Município;

IV – através do pagamento monetário do valor determinado.

§1º. - O valor da área institucional mencionada no *caput* deste artigo será aferido mediante a apuração do valor médio do m<sup>2</sup> (metro ao quadrado) dos lotes comercializados no período de 01 (um) ano a contar do lançamento.

§2º. - A compensação em obras ou equipamentos, fica o Município de Tarumã autorizado a utilização a Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil para aferição do valor.

§3º. - Caso os valores das avaliações das opções constantes dos incisos I, II, III deste artigo não forem suficientes para saldar o valor equivalente da área institucional a ser doada, a diferença poderá ser integralizada em espécie, recolhida aos cofres municipais em parcela única antes do início da implantação do parcelamento do solo.

### **CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS**

Art. 11. - A manutenção e conservação da infraestrutura pertencente ao condomínio, assim como a prestação de serviços junto aos condôminos são de responsabilidade exclusiva do condomínio, a quem cabe custear integralmente as despesas pertinentes, ficando o Município portanto, isento de qualquer ônus.

§1º. - São considerados serviços para fins da presente lei:

I – a limpeza das vias de circulação, canteiros, jardins e áreas de lazer e recreação;

II – a limpeza do sistema de coleta de água pluviais, assim considerados a desobstrução de bueiros, caixas de contenção, sarjetas e demais itens que compõe o sistema;

III – a coleta de lixo, que deverá ser feita observando critérios de seleção e separação dos componentes, os quais deverão ser depositados em locais previamente estabelecido no ato da aprovação do projeto de parcelamento do solo;

IV – a remoção de entulhos, e demais resíduos sólidos de construção que deverão ser destinados em locais previamente estabelecidos no ato da aprovação do projeto de parcelamento do solo;

V – outros serviços de interesse dos condôminos.

§2º. - São considerados infraestrutura para fins de manutenção:

I – as vias de circulação interna e o acesso;

II – as praças, jardins e áreas de lazer;

III – o sistema de abastecimento de água e coleta de esgoto;

IV – o sistema de iluminação comum;

V – outros implantados de interesse do condomínio.

§3º. - Poderão os condomínios, mediante ajuste com as concessionárias prestadoras de serviços públicos, repassarem a responsabilidade pela conservação, manutenção e responsabilidade pela prestação de serviços.

§4º. Fica vedada a prestação de serviço público no interior do condomínio.

### **CAPÍTULO IV DO PEDIDO DE DIRETRIZES, APROVAÇÃO PREVIA E DEFINITIVA**

Art. 12. - Caberá ao Município, por meio de órgão responsável pela análise de parcelamento de solo e/ou análise de obras, a emissão das diretrizes e aprovação prévia e definitiva dos projetos de condomínio de lotes.

Art. 13. - Antes da elaboração do projeto do condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado do sistema viário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

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

II – as curvas de nível de metro em metro;

III – a localização dos cursos d’água, 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 – o tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;

VI – as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Parágrafo único: As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 14. - Orientado pelas diretrizes expedidas pelo Município, o empreendedor deverá elaborar projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução, e apresentar à Prefeitura Municipal para aprovação prévia, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba.

§1º. Os desenhos conterão pelo menos:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – o acesso com a via urbana e vias de circulação interna;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de lazer e recreação;

V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento e destinação das águas pluviais.

§2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III – as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes (unidades autônomas) e suas futuras construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.

Art. 15. - A Prefeitura Municipal, após análise de toda a documentação enviada, emitirá Aprovação Prévia, e o empreendedor deverá buscar as licenças ou dispensa dos órgãos Estaduais.

Art. 16. - O projeto completo do condomínio de lotes, para a aprovação definitiva, deverá conter:

§1º. Implantação do condomínio na escala 1:1000 ou compatível, em 05 (cinco) vias.

§2º. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

I – planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, demonstrando: quadras, lotes e vias de circulação interna com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações;

II – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação interna, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;

III – indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;

IV – planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

V – levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. (Referência de Nível) reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

VI – planta das construções de uso comum;

VII – título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

VIII – certidão negativa de impostos e tributos municipais;

IX – memoriais descritivos do condomínio, contendo descrição dos lotes, das vias de circulação interna e áreas de uso comum;

X – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU ou Termo de Responsabilidade (TRT) do CRT, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

XI – Certificado de Aprovação ou Prova de Dispensa de Análise emitida pelo GRAPOHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo ou outro órgão que venha a substituir;

XII – a planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico legalmente habilitado pelos conselhos regionais de sua categoria para execução dos respectivos serviços.

Art. 17. - Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

§1º. O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para implantação e conclusão.

§2º. O Município, por seus agentes, fiscalizará a execução das obras de infraestrutura do Condomínio de lotes.

Art. 18. - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso, obrigando o interessado a:

I – a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 02 (dois) anos;

II – a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III – permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

## **CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 19. - Em qualquer situação, o condomínio horizontal de lote:

I – não poderá obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município, devendo ser prevista e executada pelo proprietário, se necessário, um logradouro ou via de circulação externa aos muros do condomínio, para ligação do mesmo;

II – não poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Art. 20. - Nos loteamentos onde não tenha ocorrido a aprovação definitiva pela Prefeitura poderá, mediante apresentação de requerimento e cumprindo com as obrigações da presente lei, ser solicitada a modificação para condomínio de lotes nos termos da presente lei.

Art. 21. - Aplica-se no que couber a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a legislação ambiental pertinente, inclusive as normas regulamentares, em especial no que se refere a aprovação dos condomínios.

Art. 22. - Aplica-se às infraestruturas previstas para os condomínios de lotes os padrões técnicos exigíveis e regulamentados pelo Município de Tarumã.

Art. 23. - A conversão de parcelamentos urbanos em condomínios horizontais de lotes somente poderá ser autorizada pela municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos envolvidos.

Art. 24. - O Poder Executivo regulamentará no que couber, a presente lei.

Art. 25. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua Publicação, ficando revogada as disposições em contrário.

Art. 26. - Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal “Waldemar Schwarz”, em 13 de novembro de 2019, 29º. Ano da Emancipação Política e 27º. Ano da Instalação.

**Oscar Gozzi**  
PREFEITO MUNICIPAL

## JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente:  
Nobres Edis:

Venho à presença de Vossa Excelência e eminentes pares para solicitar-lhe as providências necessárias no sentido de fazer realizar uma Sessão Extraordinária, visando à apreciação do incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 005/2019, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2019**, cuja ementa é a seguinte: **“DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE TARUMÃ, NOS TERMOS DO ART. 1.358-A DO CÓDIGO CIVIL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, que ora submetemos a apreciação desta Egrégia Casa de Leis. Com Fulcro no artigo 191, II c.c. artigo 204, § 1º, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal, solicitamos que a presente propositura seja tramitada em CARÁTER DE URGÊNCIA.

Justifica-se tal solicitação considerando que a Lei nº 13.465 de 2017 deu nova redação ao Código Civil de 2002, incluindo o art. 1358-A, que autoriza a implantação de Condomínio de Lotes em terrenos de partes designadas de lotes de uso exclusivo e partes que são propriedades comuns dos condôminos, cuja regulamentação legal segue o capítulo que dispõe sobre o condomínio edilício no Código Civil de 2002, devendo o empreendedor responder, para fins de incorporação imobiliária, com a realização da infraestrutura do condomínio.

Cumpramos destacar a necessidade de o Município de Tarumã adotar medidas jurídicas necessárias e, até mesmo, se adequar às novas modalidades de direitos reais admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais o Condomínio de Lotes, instituto jurídico que ainda carece de regulamentação legal por nosso Município.

Além disso, é de interesse público e benéfico à coletividade do Município de Tarumã a exploração imobiliária organizada e controlada das zonas de interesse turístico municipais, inclusive se tal expansão imobiliária e urbanização se der por meio da nova regulamentação legal dos Condomínios de Lotes, diante do acréscimo da geração de empregos diretos aos habitantes do Município e aumento da arrecadação das receitas tributárias originárias, resultando no acréscimo de divisas financeiras ao orçamento municipal.

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal, onde o Município, respeitando as normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização. Como não existe regulamentação expressa na lei federal, a respeito do condomínio fechado de lotes, é necessário que as normas de direito urbanístico do Município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto a ser implantado segundo as normas condominiais.

Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma minuciosa convenção condominial, a qual deve conter as normas que vigerão entre os condôminos.

Isto posto, certos e convictos de que este Projeto de Lei representa os anseios desta Municipalidade, aguardamos que Vossa Excelência e eminentes

pares possam analisá-lo, com a costumeira justiça, e será, com certeza objeto de aprovação desta Egrégia Casa de Leis.

Atenciosamente.

**OSCAR GOZZI**  
PREFEITO MUNICIPAL

A sua Excelência, o Senhor  
**JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA**  
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL  
TARUMÃ/SP.



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 148A-D6E0-E908-AE22

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ OSCAR GOZZI (CPF 403.647.128-72) em 13/11/2019 19:14:52 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação em <https://taruma.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código acima ou por meio do link abaixo:

<https://taruma.1doc.com.br/verificacao/148A-D6E0-E908-AE22>