



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS Nº. 129

DE 22 DE NOVEMBRO DE 2018.

Excelentíssima Senhora,

VALQUIRIA DI TATA CAMPOS OLIVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra/SP.

Temos a elevada honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e à dos seus dignos pares, o Projeto de Lei Complementar anexo que tem por escopo autorizar o Município de Araçoiaba da Serra a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes residenciais, no perímetro urbano municipal.

Como as sabe, o Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo é tratado sob a forma da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, bem como o Decreto-Lei nº 271/67. Posteriormente, com o advento da Lei nº. 13.465/2017, o legislador criou uma nova espécie de condomínio, batizado de “condomínio de lotes”, prevendo em seu art. 58 que a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial:

Seção IV: Do Condomínio de Lotes: *‘Art. 1.358-A. Pode 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, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.’”*

Portanto, o novo art. 1.358-A do Código Civil passou a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição.

Isso significa que as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA 22/11/2018 14:44H PROTOCOLO 00118



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

Assim, com o objetivo de regularizar a matéria no âmbito municipal, é que apresentamos o presente projeto de lei complementar.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência, assim como aos nobres dignos Vereadores que honram e dignificam esta Egrégia Casa Legislativa, a nossa manifestação de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente

Gabinete do Prefeito do Município de Araçoiaba da Serra,

21/11/2018.



Dirlei Salas Ortega
DIRLEI SALAS ORTEGA
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000

www.aracoiaba.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0148/

DE 21 DE NOVEMBRO DE 2018

**"AUTORIZA O MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA
DA SERRA A APROVAR PROJETOS DE
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES
RESIDENCIAIS, NO PERÍMETRO URBANO
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

DIRLEI SALAS ORTEGA, Prefeito Municipal de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Araçoiaba da Serra aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais e Não-residenciais, bem como regularizar os condomínios horizontais classificados através da presente como consolidados, no perímetro urbano do Município de Araçoiaba da Serra.

Parágrafo único. Considera-se condomínio horizontal de lotes para fins residenciais e não-residenciais, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigo 1358-A e parágrafos 1º a 3º.

Art. 2º Aplica-se ao condomínio de lotes a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando os compradores de lote aos condôminos, as obras de infraestrutura à construção da edificação e os lotes às unidades autônomas.

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 3º. Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, considera-se:

I - Condomínio Horizontal de Lotes: a subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com criação de vias de circulação internas;



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

II – Lote: unidade territorial privativa a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial

III - Área comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto.

IV – Propriedade: cada lote e, como parte inseparável, a fração ideal de terreno correspondente a área comum.

V - Condomínio Horizontal de Lotes Consolidado: Condomínios de lotes implantados irregularmente até data da promulgação da presente lei, que devem adequar e executar as obras de infraestrutura dispostas no artigo 12.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º. Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais e não-residenciais observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 5º. Na aplicação desta lei complementar serão observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente.

Art. 6º. A gleba a ser implantado o condomínio de lotes deve possuir área máxima de 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados.

Art. 7º. 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 o Código de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município.

Art. 8º - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

Art. 9º. Para efeitos de cadastramento, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá cadastro individual, sendo a área total a soma da área do lote com a área comum correspondente a fração ideal do respectivo proprietário.

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 10. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido à análise da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e a Secretaria de Obras e Serviços de Araçoiaba da Serra no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e infraestrutura respectivamente.

Art. 11. Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de Condomínios de Lotes compreenderão as seguintes etapas:

I – Expedição de Certidão de Uso do Solo do Empreendimento, na qual é indicado o zoneamento e a legislação a ser seguida;

Mediante apresentação de:

- Requerimento
- Matrícula atualizada (90 dias)
- Croqui de Localização
- Comprovante de pagamento de taxas

II – Visto prévio do Projeto Urbanístico e memorial descritivo;

Mediante apresentação de:

- Requerimento de Aprovação de Condomínio de Lotes
- Matrícula atualizada (90 dias)
- Comprovante de cadastro municipal de IPTU
- Certidão negativa de débitos de IPTU
- Cópia da Certidão de Uso do Solo
- Levantamento planialtimétrico, com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível, conforme anexo I.
- Projeto urbanístico, conforme anexo II.



PREFEITURA DE ARACOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

- Memorial descritivo do empreendimento
- Memorial descritivo das áreas
- Declaração de viabilidade de abastecimento de energia, coleta e tratamento de esgoto e de água potável expedido pela respectivas concessionárias

III - Aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares;

Mediante apresentação de:

- Projeto Urbanístico com visto prévio municipal e aprovação do GRAPROHAB;
- Certificado de aprovação de GRAPROHAB;
- Memorial descritivo do empreendimento com visto municipal e aprovação do GRAPROHAB;
- Memorial descritivo das áreas com visto municipal;
- Projeto urbanístico - 5 (cinco) vias de planta e memorial e 2 (duas) vias da RRT;
- Projeto de terraplanagem – 5 (cinco) vias de planta e memorial e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto drenagem - 5 (cinco) vias de planta e memorial e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto de pavimentação - 5 (cinco) vias de planta e memorial pavimentação e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto de rede elétrica e iluminação das vias – 5 (cinco) vias de planta e memorial e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto de abastecimento de água - 5 (cinco) vias de planta e memorial, e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto de esgoto - 5 (cinco) vias de planta e memorial, e 2 (duas) vias da ART/RRT;
- Projeto de caracterização ambiental / recuperação florestal e arborização urbana - 5 (cinco) vias de planta e memorial e 2 (duas) vias da ART/RRT;

IV – Aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos, de uso comum;

V – Emissão do Alvará de licença para execução dos serviços das obras de infra-estrutura;

VI – Registro do Alvará de licença;



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

VII – Fiscalização das obras de infra-estrutura;

VIII – Certificação de que as obras de infra-estrutura atenderam as exigências do Projeto e emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra);

IX – Registro da conclusão do empreendimento e individualização das matrículas dos lotes;

X – Cadastro individual de IPTU

XI – Alvará de Licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários dos lotes;

XII – Concessão da respectiva carta de habite-se para cada lote e para as edificações de uso comum;

DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 12. O Condomínio Horizontal poderá ser cercado para garantir a sua integridade e proteção.

Parágrafo Único: O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura:

- I. Portaria de acesso;
- II. Área de lazer;
- III. Abastecimento de Água;
- IV. Rede de Esgoto ou solução sanitária conforme regras da CETESB.
- V. Drenagem;
- VI. Rede Elétrica e Iluminação;
- VII. Pavimentação;
- VIII. Arborização e Paisagismo;

Art. 13. Serão de propriedade e responsabilidade dos condôminos as áreas e edificações de uso comum, as vias internas, os muros, as guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que se destinem ao uso privativo do condomínio.

Parágrafo único: Ficarão sob exclusiva responsabilidade do condomínio, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:



PREFEITURA DE ARACOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

- I - Coleta de lixo domiciliar e transportados até à via pública em área a ser especificada pelo Município;
- II - Manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;
- III - Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.
- IV - Manutenção e conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a via pública.
- V - Pagamento e manutenção da iluminação interna do condomínio.

Art. 14. Para cada lote deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento privativa.

Art. 15. Deverá ser previsto estacionamento de visitantes no interior do condomínio, sendo no mínimo 1 (uma) vaga a cada 20 (vinte) lotes.

Art. 16. As vias do Condomínio de Lotes deverão ter a dimensão mínima de 9,00 (nove) metros, sendo 6,00 (seis) metros de pista e 1,50 (um e meio) metro para cada passeio lateral, tendo em vista se tratar de vias internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio e não haver ligação com o sistema viário do Município.

Art. 17. No condomínio de lotes, a propriedade de cada condômino deverá possuir área igual ou superior a do lote mínimo admitido para parcelamento do solo na zona urbana em que o empreendimento estiver inserido, de acordo com o plano diretor municipal vigente.

Parágrafo único. O lote mínimo deverá ser de 150,00m² com testada mínima de 7,50 metros para fins residenciais e de 10,00 metros para fins não-residenciais.

Art. 18. O projeto de Condomínio de Lotes deve conter área comum de no mínimo 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento e atender a legislação ambiental que dispõe sobre a permeabilidade do solo.



PREFEITURA DE ARACOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Somente será admitido o condomínio de lotes para fins urbanos em zonas urbanas, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 20. Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

VI - Em áreas e terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

Art. 21. O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 22. Após a aprovação do loteamento de condomínios não será permitida a alteração das características iniciais do mesmo, notadamente a subdivisão de lotes.

Art. 23. A título de compensação pelo setor fechado das áreas do empreendimento, o empreendedor indenizará ou entregará ao Município áreas para uso institucional de propriedade do empreendedor correspondentes a 5% (cinco por cento) calculado sobre o



PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000
www.aracoiaba.sp.gov.br

total do empreendimento, pago ou entregue até a emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra).

Parágrafo único – O valor da indenização ou a área doada deverá obrigatoriamente ser utilizada para obras de caráter social, atendido o interesse público, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), contados a partir do recebimento da indenização ou do registro da área doada.

Art. 24. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias.

Art. 25. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Araçoiaba da Serra, 21 de Novembro de 2018.


DIRLEI SALAS ORTEGA

PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA

AVENIDA LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600- JARDIM SALETE- ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 46.634.069/0001-78 | FONE/FAX (15)3281-7000 | CEP 18.190-000

www.aracoiaba.sp.gov.br

ANEXO 1

O levantamento planialtimétrico deverá conter, no mínimo:

- a) – divisas da gleba com suas respectivas dimensões, ângulos e confrontações;
- b) – curvas de nível;
- c) – árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação,
- d) – localização, se houver, dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- e) – benfeitorias e construções existentes;
- f) – redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
- g) – se houver, servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
- h) – arruamentos existentes, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- i) – indicação do norte.

ANEXO 2

O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo:

- a) – delimitação da gleba;
- b) – indicação do norte com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) – subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações;
- d) – indicação das vias confrontantes com a gleba;
- e) – sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
- f) – localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
- g) – 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;
- h) – quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes, das unidades autônomas, do sistema viário interno e aos espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes.