



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Ofício nº 0300/2021

Laranjal Paulista, 03 de março de 2021.

Senhor Presidente,

Apresento-lhe cumprimentos e, ao ensejo, vimos pelo presente solicitar junto a Vossa Excelência apreciação e aprovação do Projeto de Lei Complementar, a saber:

- Dispõe sobre a implantação de empreendimentos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes Residenciais no Município de Laranjal Paulista, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2.017.

Solicito o seguinte REGIME de TRAMITAÇÃO:

Urgência Especial ();
Urgência ();
ORDINÁRIA (X);

Sempre a seu dispor, e com os nossos melhores cumprimentos, renovamos a Vossa Excelência os protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
ANTÔNIO VALDECIR BERTO FILHO
DD. Presidente da Câmara Municipal
LARANJAL PAULISTA/SP

Câmara Municipal de Laranjal Paulista



PROTOCOLO GERAL 218/2021
Data: 04/03/2021 - Horário: 10:29
Legislativo - PLC 5/2021



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a implantação de empreendimentos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes Residenciais no Município de Laranjal Paulista, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2.017.

A Câmara Municipal de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, APROVA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a implantação de empreendimentos urbanísticos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes para fins de uso residencial, nas zonas urbanas ou passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Laranjal Paulista, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2.017, mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único A Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, expedirá diretrizes de uso e ocupação do solo informando a viabilidade ou não para implantação de condomínio de lotes na área proposta, bem como as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias, a partir do disposto nesta Lei Complementar, do Plano Diretor do Município, do Código de Obras e Edificações do Município e das demais legislações urbanísticas, edilícias e ambientais vigentes.

Art. 2º Considera-se condomínio de lotes residenciais o empreendimento urbanístico imobiliário cujas unidades autônomas se configuram como lotes, nos termos do §7º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e do artigo 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, instituídos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, seguindo as definições contidas neste artigo e os demais regramentos desta Lei Complementar, bem como, no que couber, o estabelecido no Plano Diretor do Município de Laranjal Paulista, no Código de Obras e Edificações do Município, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nos artigos da Lei Federal nº 10.406/02 que tratam do condomínio edilício.

§1º Para fins de aprovação de projeto, registro de incorporação e instituição condominial, o condomínio de lotes será composto por unidades autônomas denominadas de lotes, e por áreas de propriedade comum dos condôminos.

§2º O lote do condomínio de lotes é a parte de propriedade e utilização exclusiva do condômino proprietário, destinada à futura implantação da edificação privada,



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

ao qual será atribuída uma fração ideal do todo do terreno, das construções, coisas e áreas de uso comum do empreendimento, compondo assim uma unidade imobiliária, e receberá uma designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§3º As áreas de propriedade comum são aquelas destinadas à composição dos espaços de uso geral dos condôminos, correspondendo às vias de circulação internas, às edificações de uso comum, às áreas verdes, às praças, às áreas de lazer privativas ao condomínio, ou outras áreas passíveis de utilização em comum por todos os condôminos.

§4º Considera-se infraestrutura, para fins de registro imobiliário da incorporação e instituição do condomínio de lotes, nos termos do §3º do artigo 1358-A da Lei Federal nº 10.406/02, as obras de infraestrutura do empreendimento, tais como, as vias internas de circulação, galerias de água pluvial, redes de água potável, redes de esgoto, rede elétrica, equipamentos de comunicação, os muros, gradis, guaritas, portarias, construções comuns, tais como, convívios, prédios de administração, áreas verdes e equipamentos de uso comunitários dos condôminos, ou seja, todas as edificações e demais obras que por sua natureza garantam a habitabilidade do empreendimento e destinem-se ao uso comum dos condôminos.

CAPÍTULO II DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DE PROJETO

Art. 3º O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originado de parcelamento de solo regular, bem como em gleba remanescente ou ainda não parcelada, nos termos da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e do Plano Diretor do Município.

§1º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba remanescente ou ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar o parcelamento e a doação das áreas públicas, nos termos do Plano Diretor e demais legislações vigentes, localizadas externamente à área do condomínio, contíguas ou não à área do empreendimento, observadas ainda as condições estabelecidas nas diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, emitidas pelo poder público.

§2º A doação de áreas públicas de que trata o parágrafo anterior poderá ser parcialmente transferida ou compensada, nos termos do Plano Diretor do Município.

§3º Se a implantação do empreendimento ocorrer em lote originado de parcelamento de solo regular anteriormente aprovado, o mesmo fica isento da destinação das áreas públicas, ficando sujeito, entretanto, às demais exigências urbanísticas e edilícias da legislação vigente.

4



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Art. 4º O projeto do condomínio de lotes obedecerá aos parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos no Plano Diretor, nos termos deste artigo.

§1º No condomínio de lotes, o número máximo de unidades imobiliárias será igual à divisão da área urbanizável total do empreendimento pela área do lote mínimo atribuído para a zona onde se situa o empreendimento.

§2º Em condomínio composto por até vinte lotes, estes não poderão ter área individual inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada inferior a 8 m (oito metros).

§3º Em condomínio com mais de vinte lotes, estes não poderão ter área individual inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada inferior a 10 m (dez metros).

§4º Os coeficientes urbanísticos serão aplicados tanto sobre o conjunto da área urbanizável do empreendimento, no momento da aprovação desse, quanto sobre cada lote de propriedade exclusiva, no momento da aprovação de cada edificação privada específica.

§5º Para efeito do cômputo dos coeficientes urbanísticos no momento da aprovação do empreendimento condominial, cada lote será considerado como virtualmente ocupado no limite máximo e cumprindo com o coeficiente de permeabilidade mínimo, conforme o zoneamento.

§6º O coeficiente de permeabilidade poderá ser computado em áreas pavimentadas ou semipavimentadas destinadas a estacionamento ou passeios de pedestres, desde que seja apresentado, no momento da aprovação do projeto do condomínio, manual do fabricante, norma ABNT ou laudo técnico que indique a efetiva permeabilidade do material ou da técnica construtiva utilizada, e este índice de efetividade será utilizado no cálculo do coeficiente de permeabilidade da área coberta pelo respectivo pavimento.

§7º As vias privativas internas aos condomínios de lotes deverão seguir o estipulado nas diretrizes emitidas pelo Município, contemplando, no mínimo:

- a) Passeios de pedestres com largura mínima de 2,00 m;
- b) Vias de circulação de veículos de no mínimo 8,00 m;

Art. 5º Os condomínios de lotes deverão atender especialmente às medidas de redução do impacto urbano negativo causado pela presença de muros, contemplando trechos com fechamento em gradil, áreas destinadas às faixas vegetadas e, quando for o caso, às "fachadas ativas" ocupadas por edificações ou lotes voltados para vias externas.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

§1º A critério dos órgãos públicos licenciadores, poderá ser exigido no projeto do condomínio de lotes que se demarque "faixas de servidão" ou "áreas não edificantes".

§2º Fica dispensado da reserva de Faixa Vegetada e de Fachada Ativa o empreendimento que tiver atendido a estes itens na fase do processo do parcelamento de solo.

Art. 6º Todas as obras que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, tanto nas áreas de uso comum quanto em cada lote de propriedade exclusiva, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as normas da zona onde o empreendimento se localiza, o disposto no Código de Obras e Edificações e aquelas definidas nesta Lei Complementar.

§1º Para condomínios que prevejam padrão de ocupação misto entre tipologias horizontais e verticais deverão ser demarcados, no momento da aprovação do condomínio, os lotes onde cada tipologia será permitida.

§2º Será admitida a unificação e desdobro de lotes internos aos condomínios de lotes, desde que atendido o estabelecido nos parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 4º desta Lei Complementar, salvo quando o condomínio vedar ou estabelecer regras específicas para tal.

Art. 7º O projeto para aprovação do condomínio de lotes será composto de, no mínimo:

- I-** Planta urbanística de implantação dos lotes, sistema viário interno, áreas livres ou de lazer internas e demais espaços e edificações de uso comum;
- II-** Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo, a descrição dos lotes de propriedade exclusiva, áreas comuns e área total, bem como a fração ideal correspondente a cada lote;
- III-** Projetos arquitetônicos e paisagísticos das edificações, áreas de lazer, praças, "playgrounds", sede administrativa, salão de festas e de reuniões e demais espaços de uso comum e de lazer do condomínio;
- IV-** Projetos e memoriais descritivos das obras de infraestrutura obrigatória;
- V-** Quadro de áreas do empreendimento, conforme modelo indicado nas diretrizes;
- VI-** Planilha de custos para realização da infraestrutura;
- VII-** Minuta de Convenção de Condomínio onde constem, no mínimo, as regras urbanísticas e edilícias municipais aplicadas ao local e, se for o caso, outros parâmetros e padrões construtivos que cada edificação poderá apresentar;
- VIII-** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado conforme a legislação vigente;
- IX-** Anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART/RRT) dos responsáveis pelos projetos e pelo EIV;
- X-** Aprovação prévia do empreendimento imobiliário junto ao GRAPOHAB;
- XI-** Apresentação de título de domínio do imóvel;



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

XII– Outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos licenciadores.

Parágrafo único Nos casos de compensação de doação de áreas públicas através da implantação de equipamentos públicos, nos termos do Plano Diretor, os projetos dos equipamentos deverão compor o arcabouço de projetos para aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO III DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO

Art. 8º Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, 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 às expensas do empreendedor.

§1º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para implantação e conclusão.

§2º Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura externas, o empreendedor deverá constituir em favor do Município garantia real ou pessoal correspondente a, no mínimo, 20 % (vinte por cento) acima do valor do orçamento apresentado pelo proponente e aprovado pelo Município.

§3º As garantias de que tratam o parágrafo anterior poderão ser em imóvel, seguro garantia, fiança bancária ou outro tipo de garantia desde que aprovada pelo Município.

§4º Cabe ao Município, por meio de seus agentes, fiscalizar a execução das obras de infraestrutura e demais obras e edificações que compõem o condomínio de lotes.

Art. 9º É responsabilidade do empreendedor requerer à Prefeitura Municipal a emissão do Termo de Verificação e Entrega de Obras (TVEO) e do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) do condomínio, instrumentos necessários para a instituição do condomínio de lotes.

1º A Prefeitura Municipal, para emissão do Termo de Verificação e Entrega de Obras (TVEO) do condomínio, observará os devidos pareceres de verificação e aceite das obras de infraestrutura básica a serem emitidos pela Concessionária de Serviço Público de Abastecimento de Água e pelas Secretarias Municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das mesmas.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

§2º As Licenças de Execução de Obras individuais para os lotes particulares poderão ser emitidas após a emissão do TVEO, nos termos do parágrafo anterior.

§3º O cumprimento do(s) Termo(s) de Compromisso vinculado(s) ao Estudo de Impacto de Vizinhança e à execução das eventuais obras de equipamentos públicos, mediante contrapartida ou compensação de doação de áreas públicas conforme §2º do art. 3º desta Lei Complementar, se dará em prazo vinculado ao TVEO ou ao Habite-se do condomínio, estipulado no(s) respectivo(s) Termo(s), conforme cada caso.

§4º O Certificado de Habite-se do condomínio é condição necessária para a emissão dos Certificados de Habite-se individuais nos lotes particulares, e será emitido pela Prefeitura Municipal após a verificação da conclusão de todas as obras do empreendimento, incluindo as edificações, áreas de lazer, arborização e áreas permeáveis previstas no projeto aprovado para as áreas de uso comum do condomínio.

Art. 10 A instituição do condomínio, com a devida Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum no Registro Geral de Imóveis, é de responsabilidade do empreendedor.

§1º Nos condomínios de lotes instituídos no município de Laranjal Paulista a fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou lote.

§2º A aprovação dos projetos individuais e a averbação, no Registro Geral de Imóveis, de cada edificação privada nos lotes são de responsabilidade de cada um dos condôminos proprietários de lotes.

CAPÍTULO IV

DA CONVERSÃO DOS EMPREENDIMENTOS EXISTENTES OU EM APROVAÇÃO

Art. 11 Os empreendimentos condominiais já implantados e aqueles em tramitação antes da data de publicação desta Lei Complementar que se enquadrarem ao modelo urbanístico poderão requerer à Prefeitura Municipal a transformação de sua condição para condomínio de lotes, ressalvados os direitos de terceiros.

Parágrafo único Os empreendimentos condominiais em tramitação deverão requerer no bojo do processo administrativo sua transformação para condomínio de lotes, devendo seguir a legislação vigente e as regras estipuladas nesta Lei Complementar, salvo disto aqueles que já tenham obtido aprovação prévia pelo GRAPROHAB, que seguirão conforme legislação pela qual obtiveram tal aprovação.



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Art. 12 A conversão de condomínio já implantado e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis para condomínio de lotes se dará por meio de processo administrativo próprio, mediante requerimento da administração do condomínio e anuência expressa dos proprietários das unidades imobiliárias por meio de manifestação da Assembleia Geral de condôminos.

§1º No momento do protocolo do processo administrativo de conversão do condomínio já implantado para condomínio de lotes, será cobrada a taxa correspondente à aprovação de projetos, nos termos da legislação vigente.

§2º Verificado o cumprimento dos requisitos para a conversão, a Municipalidade aprovará os projetos substitutivos globais do empreendimento e editará Decreto específico atestando a condição do mesmo como condomínio de lotes.

§3º Os demais procedimentos administrativos e projetuais necessários à conversão de condomínios já implantados para condomínio de lotes serão definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano através ato próprio.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13 Não se aplicam as regras da presente Lei Complementar, exceto aquelas constantes nas demais leis e normas vigentes, aos Condomínios Edifícios, exceto àqueles que se enquadrarem nos artigos 11 e 12 desta Lei Complementar.

Art. 14 As despesas com a execução da presente Lei Complementar serão cobertas pelo orçamento vigente, podendo ser suplementado caso seja necessário.

Art. 15 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 03 de março de 2021.


ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Nobre Vereadores,

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei Complementar que: “Dispõe sobre a implantação de empreendimentos imobiliários na modalidade de Condomínio de Lotes no Município de Laranjal Paulista, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.”

O parcelamento do solo é o principal instrumento de estruturação do espaço urbano e, uma vez implantado, tem como objetivo disciplinar o Desmembramento, Arruamento, Loteamento, Condomínio de Lotes Horizontais Fechados, Subdivisão, Denominação e Unificação do solo, evitando áreas fracionadas indevidamente, que inviabilizem o planejamento e o Sistema Viário Básico.

A característica da evolução urbana do Município de Laranjal Paulista promoveu nas últimas décadas uma ocupação urbana com índices de densidade baixos em função da infraestrutura instalada. Esta situação promoveu a ocorrência de vazios urbanos, especialmente na área de urbanização prioritária.

Os Condomínios de Lotes terão compatibilidade com o macrozoneamento do Município de Laranjal Paulista, controlando a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar e aperfeiçoar a infraestrutura.

Para muitos, o conceito de morar bem estava ligado ao centro da cidade, perto de tudo, entretanto, o panorama mudou e o Município pretende definir novas regras para possibilitar adequação dos “Condomínios de Lotes”, também denominados “Condomínios Fechados” que facilitará a implementação de infraestrutura e vias, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que compõem o Zoneamento Municipal e o Plano Diretor do Município, bem como, atendendo o disposto na Lei Federal nº 13.465/2017.

Pelas razões expostas, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar para fins de análise e aprovação, nos termos do interesse público, sempre observado por essa E. Casa de Leis.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 03 de março de 2021.


ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal