

Proc. N.º 2922/2018 – GP

Lei 1414/2018

(“Dispõe sobre: cria normas para implantação de condomínios de lotes e dá outras providências”).

CÂNDIDO MURILO PINHEIRO RAMOS, Prefeito Municipal de Nazaré Paulista; Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. A Presente Lei se destina a disciplinar os projetos de desmembramentos, arruamentos, loteamentos, Condomínios de lotes, subdivisão e unificação do solo para fins urbanos, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 13.465/17, e demais disposições sobre a matéria.

§ 1º. O disposto nesta Lei obriga não só os Loteamentos, Condomínios de Lotes, Caracterizações, Unificações e Subdivisões realizadas para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, inclusive as operações urbanas consorciadas nos termos do Estatuto da Cidade, mas também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º. Os Arruamentos, Loteamentos, Condomínios de Lotes, Subdivisões ou Incorporações, para a sua execução, somente poderão ser executados após licença prévia aprovada pelo Município.

Art. 2º. Antes da elaboração do projeto, o interessado deverá inteirar-se dos procedimentos administrativos necessários e dos requisitos urbanísticos mínimos exigidos, não havendo, em hipótese alguma, dispensa do cumprimento das normas instituídas por esta Lei Complementar.

Art. 3º. Fica autorizado o Município a aprovar projetos de condomínio de lotes, bem como a regularizar os condomínios existentes já consolidados, no perímetro do Município de Nazaré Paulista, desde que a área total do empreendimento não ultrapasse 150.000,00 m².

Capítulo II
DO CONCEITO

Art. 4º. Para efeito de aplicação desta lei, considera-se:

I - Condomínio de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos.



II - Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial.

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

IV - Condomínio de lotes Consolidado: Condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água e energia, ruas pavimentadas e drenagem instalada até a data de promulgação desta lei.

Art. 5º. Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica na forma de inscrição imobiliária para efeito de identificação e discriminação de cada unidade.

§1º. A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área privativa da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias, cujas quadras deverão estabelecer dimensões compatíveis com o planejamento urbano e os projetos arquitetônicos de urbanização, ambiental e da topografia local, propiciando harmonia da paisagem natural e qualidade de vida dos condôminos e entorno.

§2º. A individualização se procederá também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

Art. 6º. As condicionantes para a regularização dos condomínios que se enquadrem na presente lei será regulamentada por ato do chefe do Executivo Municipal.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

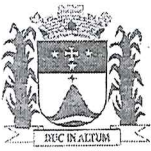
Art. 7º. É autorizada a realização de incorporação imobiliária para a execução do condomínio de lotes, devendo neste caso os documentos exigidos atenderem ao disposto na Lei 13.465/17.

Art. 8º. Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio de lotes para fins residenciais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 – Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 | Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br



Art. 9º. Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, a legislação federal e estadual vigente, e em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial municipal.

Art. 10. 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, observadas restrições contidas nesta Lei e nos Códigos de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município de Nazaré Paulista.

Art. 11. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - Que o empreendimento seja projetado com base na Lei Federal 13.465/17 e suas alterações, se houver, juntamente com o Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, e uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste constará as áreas e edificações de uso comum;

II - Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, devidamente registrada, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

III- Que a área total do condomínio de lotes não ultrapasse a área de 150.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados).

Art. 12. Poderá haver incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes, neste caso, a documentação a ser exigida será a constante da Lei Federais 13.465/17, no tocante à incorporação.

Capítulo IV DA TRIBUTAÇÃO

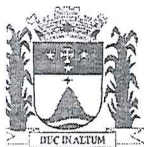
Art. 13. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro de Condomínio de lotes constituirá unidade isolada, devendo o proprietário, contribuir diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas, na forma dos respectivos lançamentos de cobrança, nas esferas, federal, estadual e municipal.

Parágrafo Único. Para as áreas de uso comum, o lançamento será feito tendo como contribuinte principal o Condomínio ou a Incorporadora, e como contribuinte solidário os proprietários das unidades isoladas do condomínio.

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 – Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 | Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br



Capítulo V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 14. A aprovação do Projeto de constituição de condomínios de lotes de que trata esta lei, deverá ser requerida através de requerimento endereçado ao setor competente da Administração Municipal, acompanhado de minuta da convenção de condomínio que se pretende implantar, onde deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a convenção de condomínio preencher todos os requisitos da Lei Federal 13.467/17, acompanhado os seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel;

II - Projeto definitivo do condomínio com memorial descritivo.

III – Cronograma físico financeiro de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

Art. 15. A execução da infraestrutura básica fica condicionada ao cronograma físico financeiro, sendo que o prazo para execução não poderá ser superior a 04 (quatro) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

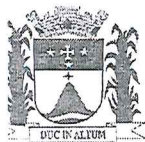
Art. 16. O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o **TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS**, após concluída a implantação de infraestrutura básica do condomínio.

Parágrafo único. Poderá haver caução de unidades autônomas para o fim de garantir a completa execução das obras de infraestrutura.

Capítulo VI
DA INFRAESTRUTURA

Art. 17. O esgoto doméstico individual ou coletivo, poderá ser através de fossa, filtro e clorador, devendo a implantação ser de inteira responsabilidade do condomínio, inclusive tal obrigação deverá constar da ata de convenção do condomínio.

Parágrafo único. A obrigação contida no parágrafo anterior não será exigida caso a concessionária de serviço público possua sistema de coleta e tratamento de esgoto coletivo, porém, será de responsabilidade do condomínio a rede interna e a ligação na rede pública, passando para a concessionária a responsabilidade pela execução dos serviços.



Art. 18. Será obrigatória a instalação de espaço de fácil acesso para a coleta pública de lixo.

Art. 19. Os demais resíduos sólidos deverão ser depositados em container e sua destinação final deverá ser realizada em local a ser determinado pelo município.

Art. 20. As vias condominiais deverão possuir as seguintes configurações:

I – Por ser tratar de ruas internas e não possuir tráfego pesado e por possuir vaga de estacionamento, será exigido gabarito mínimo 6,00 (seis) metros de faixa de rolamento.

II – deverá ser previsto, além do gabarito de rolamento, 1,00 (um metro) de passeio para cada lateral da via, devendo sempre respeito à Lei de Acessibilidade.

Art. 21. Será previsto no mínimo 3% (três por cento) de áreas ou partes de uso comum, formadas pelas áreas de recreação ou lazer de uso comum do condomínio.

Parágrafo Único. Será obrigatória a reserva, a título de área verde, ao menos 10% (dez por cento) da dimensão do condomínio, excluída as áreas de recreação, lazer e uso comum, bem como das vias públicas.

Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Após aprovação e constituição jurídica do condomínio, os serviços relativos às áreas internas serão de inteira responsabilidade do condomínio.

I - coleta interna de lixo domiciliar, o qual deverá depositar o material em locais apropriados

II – manutenção das obras de abastecimento de água potável e esgoto domiciliar, no caso dos serviços não serem efetuados pela concessionária do serviço público.

III – Aquisição, implantação e manutenção do sistema de hidrante de coluna.

IV – pavimentação, drenagem pluvial, arborização e iluminação pública.

Art. 23. A aprovação da constituição do condomínio de que trata esta lei pela Municipalidade, não ficará vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras do empreendimento.

Art. 24. A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei, deverá obedecer ainda as seguintes diretrizes:

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS

Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 – Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000

Tel.: (11) 4597-1526 | Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NAZARÉ PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO



I – A limitação do empreendimento ficará restrita as condições contidas na Lei Federal 6766/79.

II – O limite de testada para via pública caberá ao setor competente da Administração Municipal analisar a viabilidade do empreendimento, tendo por base a rede viária já existente ou a projetada.

Art. 25. A localização de condomínio deverá obedecer, preferencialmente, ao zoneamento previsto na legislação municipal vigente à época da aprovação.

Art. 26. O condomínio deverá ser submetido e devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo de até 210 (duzentos e dez) dias a partir da aprovação definitiva do projeto, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

Art. 27. Após a finalização do processo de constituição do Condomínio de Lotes é vedado o desmembramento, de parte ou todo, do empreendimento.

Art. 28. As despesas decorrentes com a execução desta lei serão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.


Art. 29. A presente lei será regulamentada por ato próprio do Executivo.

Art. 30. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Nazaré Paulista, 17 de dezembro de 2018.


CÂNDIDO MURILO PINHEIRO RAMOS
- Prefeito Municipal -

Publicado conforme o disposto no
Artigo 86 da Lei Orgânica Municipal


Marluci Marques Mendes
Assessora de Assuntos Legislativos

PAÇO MUNICIPAL MARIA TEREZA PINHEIRO RAMOS
Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 – Centro - Nazaré Paulista - SP - CEP 12960-000
Tel.: (11) 4597-1526 | Site: www.nazarepaulista.sp.gov.br