


# PODER LEGISLATIVO

## CÂMARA MUNICIPAL DE LINDOIA

### ESTADO DE SÃO PAULO



PROJETO DE LEI Nº 15/2018

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE LINDOIA	
Recebido em	05/12/18
Protocolo nº	547/18
	
SECRETARIA	

*"Autoriza o Poder Executivo Municipal a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano e dá outras providências correlatas."*

**A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE LINDOIA APROVOU, E, EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI, DE INICIATIVA DO VEREADOR APARECIDO LUIZ MATOS E OUTROS.**

**Art. 1º** – Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município da Estância Hidromineral de Lindoia, conforme disposições trazida pela Lei Federal nº 13.465/2017, especificamente em seu art. 58, Capítulo VI – Do Condomínio de Lotes.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

**Art. 2º** - 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 edifício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

**§ 3º.** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 3º** – As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4591/64, por força do artigo 3º do Decreto Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

**Parágrafo único.** A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.





# PODER LEGISLATIVO

## CÂMARA MUNICIPAL DE LINDOIA

### ESTADO DE SÃO PAULO



**Art. 4º** - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigorão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

**Art. 5º** – Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I – que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma área fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas de edificações de uso comum;

II – que haja uma convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

**Art. 6º** – Após a aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Lindoia, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando o registro da instituição condominial.

II – projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

- Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- Planta dos lotes;
- Planilha do cálculo das áreas;
- Planilha dos custos da realização da infraestrutura;

III – Convenção do Condomínio;

IV – anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 7º** – Poderá haver a realização de Incorporação Imobiliária para a consecução do Condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4591/64 e suas alterações, se houver.





# PODER LEGISLATIVO

## CÂMARA MUNICIPAL DE LINDOIA

### ESTADO DE SÃO PAULO



**Art. 8º** – Para efeitos tributários, cada lote no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 9º** – O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Diretoria de Obras e Diretoria de Meio Ambiente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

**Art. 10** – Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio condomínio.

**§ 1º.** Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser fechado, sendo que o fechamento deverá ter altura mínima de 2,00 (dois metros).

**§ 2º.** O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

**§ 3º.** Os lotes terão área conforme legislação municipal vigente.

**§ 4º.** As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

**§ 5º.** No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% (quarenta por cento) destas, como área de recreação.

**§ 6º.** As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ser encravada, sem acesso.





# PODER LEGISLATIVO

## CÂMARA MUNICIPAL DE LINDOIA

### ESTADO DE SÃO PAULO



**Art. 11** – Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados , somados ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do município, para as ruas do Condomínio de Lotes não será exigido gabarito, conforme legislação Municipal vigente.

**Parágrafo único.** O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será CBUQ ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

**Art. 12** – Para todas as questões técnicas referentes ao arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do Condomínio Fechado de Lotes, será competência da Diretoria Municipal de Obras.

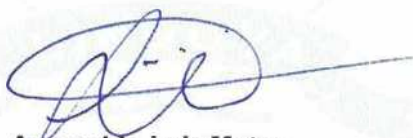
**Art. 13** – O projeto do Condomínio Fechado de Lotes deverá conter áreas de uso comum de 5% (cinco por cento) da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

**Art. 14** – Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 15** – Revogam-se as disposições em contrário.

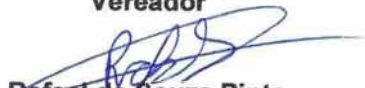


Sala das sessões, 05 de dezembro de 2018.

  
**Aparecido Luiz Matos**  
Vereador

  
**Donizete Ferreira de Almeida**  
Vereador

  
**Lucas Godoi Torteli**  
Vereador

  
**Rafael de Souza Pinto**  
Vereador