



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDÓIA**

Capital Nacional Água Mineral
www.lindoiia.sp.gov.br

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE LINDÓIA

**APROVADO
EXPEÇA-SE O RESPECTIVO
AUTÓGRAFO**

Lindóia, 25 / Fevereiro / 2019

[Assinatura]
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 02, DE 03 DE JANEIRO DE 2019

**AS COMISSÕES
COMPETENTES PERMANENTES**

Lindóia, 12 / 02 / 19

[Assinatura]
Presidente

"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 LINDÓIA, ESTADO DE SÃO PAULO, APROVA O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

Art. 1º – Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município da Estância Hidromineral de Lindóia, 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.

Art. 4º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigorão entre os condôminos,

[Assinatura]



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br



bem como as limitações edículas 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 edículas 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:

- a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) Planta dos lotes;
- c) Planilha do cálculo das áreas;
- d) 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.

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 á viabilidade e diretrizes estabelecidas



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral
www.lindoia.sp.gov.br



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.

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 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br



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.

Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Lindoia, aos 03 de janeiro de 2019


LUÍZ CARLOS SCARPIONI ZAMBOLIM
PREFEITO MUNICIPAL