LEI COMPLEMENTAR Nº 195 **DE 10 DE DEZEMBRO DE 2.020.**

PUBLICADO NO D.O.M
Edição nº: EXTRA
Data: 10/12/20

"DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE CAJAMAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

DANILO BARBOSA MACHADO, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica regulamentada a aprovação, pelo Município de Cajamar, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins residenciais ou empresariais nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e das demais legislações aplicáveis.

Art. 2º O Condomínio de Lotes, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, é espécie de condomínio edilício, no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as unidades autônomas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei Complementar; e,

II - a fração ideal das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, atribuível a cada unidade imobiliária e dela inseparável.

Art. 3º O Condomínio de Lotes apresenta as seguintes características:

I - não se caracteriza como parcelamento de solo;

II - a totalidade das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no art. 5º desta Lei Complementar permanecerá pertencente exclusivamente aos condôminos;

III - para efeitos tributários de IPTU, serão levadas em consideração as áreas privativas e a fração ideal a ela correspondente, sendo que cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado;

Art. 4º O Condomínio de Lotes está submetido, cumulativamente:

I - aos requisitos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quanto à incorporação imobiliária;

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;

III - às legislações estaduais pertinentes e às legislações e normas municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Cajamar;

IV - ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta deverá ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, conforme previsto no art. 32, "j", da Lei nº 4.591/64 e ao Regimento Interno, devidamente aprovado na forma da legislação em vigor.

Art. 5º Serão consideradas áreas comuns de propriedade compartilhada:

I - a Infraestrutura Básica, conforme disposto no art. 14 desta Lei Complementar;

II - o conjunto das áreas e edificações internas do condomínio, como as vias de circulação interna, as áreas de lazer, a portaria e área administrativa, conforme previsto no respectivo projeto; e

III - as áreas verdes do Condomínio de Lotes.

§1º Os Condomínios de Lotes residenciais deverão dispor minimamente dos equipamentos exigidos para edificações plurifamiliares, conforme disposto no vigente Código de Obras.

§2º O Condomínio de Lotes deverá prever áreas verdes para manter a respectiva área permeável prevista na legislação municipal vigente.

Art. 6º Os direitos e deveres dos condôminos deverão constar da Convenção de Condomínio aprovada na forma prevista no §2º do art. 9º da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo único - A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas "a" a "m" do §3º do art. 9º da Lei nº 4.591/64, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei Complementar, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma, observados às legislações e normas municipais.

Art. 7º Deverá ser observado o seguinte:

I - cada unidade autônoma do Condomínio de Lotes deverá observar o disposto na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo;

II - deverá ser o Condomínio de Lotes cercado com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e altura máxima de 3,00m (três metros);

III - será exigido controle de acesso com guarita;

IV - na entrada de veículos, deverá haver faixa de acomodação para, no mínimo, 2 (dois) veículos;

V - a largura das vias e dos passeios públicos internos será determinada em Certidão de Diretrizes específica;

VI - o projeto de Condomínio de Lotes residenciais poderá ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, devendo ser apresentado à municipalidade dispensa ou aprovação do referido órgão, conforme art. 10;

VII – o projeto de Condomínio de Lotes empresariais deverá atender a legislação pertinente junto aos órgãos estaduais e municipais.

Art. 8º A título de compensação pelo fechamento das áreas do empreendimento, o Empreendedor obriga-se a indenizar ou, alternativamente, entregar ao Município áreas para uso institucional, correspondentes a 5% (cinco por cento) calculada sobre o percentual total da área do empreendimento, conforme conveniência da Municipalidade.

§1º Em caso de indenização, esta deverá ser realizada em pecúnia, através de Instrumento Público, formalizado entre a Municipalidade e o Empreendedor.

§2º Em caso de doação de área, esta deverá ter frente para via pública oficial e estar localizada fora dos limites do empreendimento.

§3º O atendimento ao disposto neste artigo não dispensa o Empreendedor de atender ao disposto na legislação municipal no tocante aos Instrumentos Urbanísticos do Plano Diretor e da Contrapartida.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 9º A aprovação de projeto de Condomínio de Lotes deverá se dar no expediente da Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano.

Art. 10. A solicitação de aprovação do Condomínio de Lotes deverá ser instruída em Processo Administrativo, com os seguintes documentos:

I - requerimento padrão disponibilizado pela Prefeitura, em nome do proprietário, solicitando aprovação de Projeto Condomínio de Lotes residenciais ou empresariais;

II - cópia completa e atualizada da Matrícula do lote e, se for o caso, cópia do compromisso de compra e venda em nome do responsável ou de quem se fizer necessário;

III - cópia do espelho do IPTU do ano em exercício;

IV - cópia simples do registro do responsável técnico e/ou firma habilitada neste município, atualizado;

V - cópia simples da ART/RRT (autor e responsável técnico pela execução), devidamente recolhida;

Lei Complementar nº 195/2020- fls. 4

VI - certidão de diretrizes municipais;

VII - anuência prévia, para os casos enquadrados na legislação vigente dos Instrumentos Urbanísticos do Plano Diretor;

VIII - Alvarás de Terraplanagem e de Drenagem;

IX - 02 (duas) vias do Memorial Descritivo:

a) urbanístico;

b) de construção;

c) de piscina, se houver.

X - 02 (duas) vias do Projeto Urbanístico, para análise, contendo:

a) delimitação da gleba;

b) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de utilização exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;

c) indicação das vias confrontantes com a gleba;

d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificante, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;

g) quadro de áreas com indicação do cálculo das áreas privativas e comuns, e se for o caso, a tipologia das unidades;

h) demais elementos necessários para elucidação do projeto, componentes da Infraestrutura Básica.

XI - 02 (duas) vias do Projeto Arquitetônico completo das edificações de uso comum, para análise, conforme legislação vigente - Código de Obras;

XII - dispensa ou aprovação do projeto pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, nos projetos que se enquadrarem em uma das seguintes situações:

a) Condomínio de Lotes residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades autônomas;

b) Condomínio de Lotes residenciais com área de terreno superior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

c) Condomínio de Lotes residenciais localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

XIII - licenciamento ambiental de Condomínio de Lotes empresariais com finalidade de uso industrial.

Art. 11. Após o procedimento de análise e aprovação do Projeto de Condomínio de Lotes será emitido o Alvará de Execução, com validade de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante requerimento.

Art. 12. Concluídas as obras urbanísticas e das edificações de uso comum, o empreendedor deverá protocolar solicitação do Auto de Vistoria "Habite-se" ou documento equivalente.

Parágrafo único. A expedição do Auto de Vistoria "Habite-se" ou documento equivalente estará condicionado ao atendimento integral da legislação vigente, representada pelo aceite da Administração Pública.

Art. 13. A aprovação de toda e qualquer obra individual nas unidades autônomas estará sujeita à emissão do Auto de Vistoria "Habite-se" do Projeto de Aprovação do Condomínio de Lotes.

Parágrafo único. A unidades autônomas deverão se submeter aos trâmites de aprovação de projetos de construção, aplicando-se as mesmas normas válidas para a realização de obras, no zoneamento definido pela legislação municipal vigente.

CAPÍTULO III
DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 14. Caberá ao Empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do Condomínio de Lotes:

I - a demarcação e a implantação das unidades autônomas, e, das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no art. 5º desta Lei Complementar;

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do condomínio, tais como rede de energia elétrica e de iluminação pública, rede abastecimento de água, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de fibra ótica, rede de gás, pavimentação de ruas, execução de passeio público, e rede de captação de águas pluviais;

III - a implantação das vias e das áreas verdes internas;

IV - arcar com todos os custos de manutenção de todas as obras destinadas a implantação da área comum dentro do condomínio.

Art. 15. As obras de acesso direto à entrada do Condomínio de Lotes, tais como anéis viários, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeados pelo Empreendedor ou por este executadas, com a devida anuência do Poder Público.

Art. 16. Caberá aos condôminos, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do Condomínio de Lotes, dentre outras:

I - a manutenção da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do condomínio;

II - a manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;

III - a manutenção e a conservação das áreas verdes mesmo as resultantes dos recuos de ajardinamento, com tratamento paisagístico em toda a sua extensão, em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio;

IV - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e de iluminação no condomínio, seja no âmbito das unidades autônomas, seja nas áreas comuns;

V - arcar com o custo de consumo dos serviços de abastecimento de água, de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, e de drenagem das águas pluviais;

VI - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos, ou, conforme previsto na legislação, o tratamento e a deposição dos mesmos em local apropriado para coleta pelo Poder Público;

VII - a manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a via pública oficial;

VIII - arcar com o pagamento individual do IPTU de cada unidade autônoma, que compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área total do empreendimento.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. O Empreendedor deverá atender a permanente fiscalização da Prefeitura na execução das obras referidas nos artigos 14 e 15 desta Lei Complementar.

Lei Complementar nº 195/2020- fls. 7

Art. 18. Além das condições estabelecidas nesta Lei, o Empreendedor deverá obedecer à Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente.

Art. 19. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 10 de dezembro de 2.020.

DANILO BARBOSA MACHADO
Prefeito Municipal

LEANDRO MORETTE ARANTES
Secretário Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano

Registrada no Departamento Técnico Legislativo e publicada no Diário Oficial do Município.

Luciana Maria Coelho de Jesus Stella
Departamento Técnico Legislativo