LEI N. 1708/2019

"Autoriza o Município de Cunha–SP a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de lotes residenciais, no perímetro urbano municipal".

ROLIEN GUARDA GARCIA, Prefeito do Município de Cunha, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais; FAZ SABER que a Câmara Municipal APROVOU e ela SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica autorizado o Município de Cunha a aprovar projetos de Condomínio Fechado Horizontal de Lotes residenciais, comerciais ou misto, bem como regularizar os condomínios horizontais classificados através da presente como consolidados até a data da promulgação desta lei, no perímetro urbano.

Parágrafo único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver, e Decreto-Lei nº 271/67 em consoante com a Lei Federal 13.465/17.

Art. 2º- As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será a fração ideal e não a edificação sobre este.

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

Capítulo I
DA CONCEITUAÇÃO

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente Lei considera-se:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA ESTÂNCIA CLIMÁTICA E S PAULO

I – Condomínio Horizontal de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos internos ao empreendimento;

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, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto;

IV – Condomínio Horizontal de Lotes Consolidado: Condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água, energia elétrica e solução adequada de esgoto, vias pavimentadas e drenagem instalada até a data de promulgação da presente lei.

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º - Ficam estabelecidas nesta lei normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais, comerciais ou misto, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 5º -Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

§ 1º -Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as leis de Parcelamento do Solo, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de Mobilidade Urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas.

§ 2º-Fica estabelecido que as áreas condominiais não poderão ser superiores a 135.000 m2, ficando a sua aprovação condicionada à aprovação prévia do Poder Público que levará em consideração a inexistência de entrave ao desenvolvimento urbano futuro do sistema viário.

PREFEITURA MUNICIPAL
DE
CUNHA
ESTÂNCIA CLIMÁTICA
E S PAULO

Art. 6º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionado com cada unidade, observados os Códigos de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município.

Art. 7º - 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 4.591/64 e suas alterações, se houver, associado ao Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e das áreas e edificações de uso comum;

II –que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo;

III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

IV – previsão de abrigo (garagem) para veículos em cada unidade autônoma ou em área comum do condomínio, com número de vagas igual ou superior ao número de unidades autônomas.

Art. 8º -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 4.591/64 e a Lei Federal 13.465/17.

Art. 9º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado 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.

§ **1º -**Os tributos imobiliários incidirão sobre as áreas de uso comum

PREFEITURA MUNICIPAL
DE CUNHA
ESTADO DE SÃO PAULO

considerando o seu caráter de não transferência ao Poder Público sendo a responsabilidade tributária do respectivo proprietário da unidade autônoma de acordo com a sua fração ideal.

§ 2º -O Condomínio assume formalmente a obrigação de desempenhar todos os serviços de manutenção e correta aplicação das normas condominiais pertinentes.

Capítulo III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 10 - O Condomínio de Lotes não poderá ser implantado em imóvel urbano não servido de infra-estrutura pública básica.

§ 1º -Para os efeitos deste artigo considera-se como infra-estrutura pública básica: drenagem de água pluvial, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica e vias públicas de circulação.

§ 2º - Poderá o interessado proceder a adequação doimóvel com a realização prévia da infra-estrututra básica à suas expensas, observado a legislação pertinente quanto ao parcelamento do solo e aprovação junto os órgãos competentes.

Art. 11 - Da documentação do projeto encaminhada para aprovação deverá constar:

I – título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;

II – cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

III – comprovante de pagamento de taxas;

IV –memorial descritivo;

V – projeto definitivo do condomínio;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA ESTÂNCIA CLIMÁTICA E S PAULO

execução.

VII – licença ou dispensa emitida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB;

VIII – certificado "GRAPROHAB", quando cabível, ou comprovação de dispensa.

§ 1º - A execução da infra-estrutura básica interna do condomínio de lotes fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo de conclusão não poderá ser superior a 03 (três) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

§ 2º - O Município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o "Habite-se" ou "Termo de Conclusão de Obras" depois de concluída a implantação de infra-estrutura básica interna.

§ 3º - A infra-estrutura básica interna consiste em:

I - vias de circulação;

II -drenagem das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV -soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

V – contenção de encostas, quando necessário.

Capítulo IV
DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 12 - O Condomínio Horizontal Fechado deverá ser cercado com muro, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, observada, no que couber, a legislação urbanística.

§ 1º -O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura básica interna: portaria do Condomínio, lixeira (em tamanho compatível para comportar o lixo de todas as unidades condominiais), área de lazer e recreação.

§ 2º -Fica dispensada a obrigação de implantação pelo Incorporador de áreas de lazer e recreação nas hipóteses de condomínios de lotes consolidados até a data de promulgação desta lei.

§ 3º - O esgoto residencial individual, deverá ser ligado às redes do condomínio

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA ESTÂNCIA CLIMÁTICA E S PAULO

e estas a rede pública do Município.

§ 4º - O incorporador poderá optar, ao invés da instalação de rede de esgoto, pela instalação de fossas sépticas em cada unidade condominial, cujo projeto deverá ser submetido à aprovação do órgão técnico competente.

§ 5º - É indispensável a apresentação de projetos da rede coletora de esgotos ou fossas sépticase sua aprovação, para a obtenção do deferimento do condomínio de lotes.

Art. 13 - Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio horizontal fechado, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - Coleta do lixo domiciliar, sendo que sua destinação final deverá ser feita em área interna do condomínio voltada ao logradouro público, obedecendo as normas sanitárias pertinentes;

II - Manutenção interna das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação, aterros e contenção de encostas;

III - Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

§ 1º - A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

Art. 14 - As vias condominiais deverão ter as seguintes larguras:

I – Para condomínios de lotes residenciais: por se tratar de ruas internas e não havendo tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, será exigido gabarito mínimo de 9,80 (nove e oitenta) metros, sendo 5,80 (sete) metros de pista pavimentada e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

II – Para condomínios de lotes comerciais ou mistos: será exigido gabarito

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA ESTÂNCIA CLIMÁTICA E S PAULO

mínimo de 11,00 (onze) metros, sendo 7,00 (sete) metros de pista pavimentada e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Parágrafo único: As metragens das vias condominiais definidas neste artigo não se aplicam ao condomínio horizontal de lotes consolidado, quando se manterá as metragens existentes.

Art. 15 - A fração ideal terá área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão menor que 5,00m (cinco metros), salvo os casos de condomínio horizontal de lotes consolidado.

Art. 16 - As áreas de lazer e de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio.

§ 1º - Deverá obrigatoriamente o projeto contemplar área não inferior a 10% (dez por cento) da área do loteamento como área permeável, podendo este percentual ser composto pelas áreas de lazer, excetuado o leito carroçável das vias condominiais e as edificações comuns.

§ 2º - Acompanhado da documentação prevista para análise e aprovação de condomínios horizontais, deverá constar o Plano de Arborização do Condomínio prevendo áreas arborizadas, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde.

Capítulo V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 - Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA ESTÂNCIA CLIMÁTICA S. PAULO

III – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

IV – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

V – em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo o disposto no § 2º do artigo 10 da presente lei.

Art. 18 - Todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, serão de competência da Secretaria de Obras e Planejamento de Cunha-SP.

Art. 19 - O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 20 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PM de Cunha, em 05 de dezembro de 2019.

ROLIEN GUARDA GARCIA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada por editais na data supra

JOÃO JOSÉ DOS SANTOS
Secretário

PREFEITURA MUNICIPAL
DE
CUNHA
ESTÂNCIA CLIMÁTICA
E S PAULO