Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ 46 151 718/0001-80

OFÍCIO Nº 146/2020 em 12 de março de 2020.

ASSUNTO: Encaminha PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR.

07/20

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Considerando as exigências dos órgãos habitacionais do Estado de São Paulo para que o Município regulamentem o uso e ocupação do solo de acordo com a legislação Federal,

Considerando que GRAPROHAB tem rejeitado vários projetos do Município neste ano pela falta de legislação própria,

Considerando que com a aludida lei o Município poderá ter seu desenvolvimento sustentável e ambiental, respeitado e aprovado pelo órgão ambiental,

submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que "DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE ACESSO RESTRITO DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS E URBANOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI, QUE SE REGERÃO PELAS NORMAS CONSTANTES DESTA LEI, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS".

Encarecendo a necessidade de urgência para apreciação do presente projeto de lei, dentro das regras dessa Casa de Leis, renovamos a Vossa Excelência e aos seus Pares os protestos de nossa elevada estima e mui distinto apreço.

Atenciosamente,

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência, o Senhor
FELIPE BARONE BRITO
Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGUI

Câmara Municipal de Birigui - SP
PROTOCOLO GERAL 532/2020
Data: 12/03/2020 - Horário: 16:56
Legislativo - PLC 7/2020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 07/20

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE ACESSO RESTRITO DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS E URBANOS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI, QUE SE REGERÃO PELAS NORMAS CONSTANTES DESTA LEI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, **CRISTIANO SALMEIRÃO**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I

CONCEITUAÇÃO

ART. 1º - Fica instituído o condomínio horizontal de Acesso Restrito de lotes para fins residenciais urbanos, que se regerão pelas normas constantes desta Lei, sendo:

I. **Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes:** subdivisão de gleba em área de divisão não proporcional e áreas de divisão proporcional do solo destinados à edificação, com abertura de novos arruamentos;

II. **Propriedade individualizada:** a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma área privativa de divisão não proporcional de terreno dentro da gleba condominial;

III. **Área de divisão proporcional/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, esta será considerada como uma fração ideal para as áreas de divisão não proporcional;

IV. **Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de lotes Consolidado:** Condomínios de lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água e energia, ruas e drenagem instalada até a data de promulgação da presente lei.

PARÁGRAFO ÚNICO. As condicionantes para a regularização dos condomínios, daqueles que se enquadrem nos presentes incisos, será regulamentado por decreto municipal.

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 2º. Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de lotes para fins residenciais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

ART. 3º. 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, Código de Posturas e Plano Diretor.

§ 2º. Fica a critério discricionário do Prefeito Municipal, juntamente com estudo das Secretarias de Meio Ambiente, Obras e Serviços Públicos a aprovação de novos projetos.

ART. 4º. 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, relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município.

ART. 5º. Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I. Que o empreendimento seja projetado para que cada lote seja considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de áreas de divisão proporcional cobertas e descobertas que fazem parte do projeto do Condomínio de lotes;

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 ou RRT) do responsável técnico pelos projetos e pela execução;

ART. 6º. 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, Lei 13.465/ 2017 e ainda a NBR 12.721/2006 – Incorporação Imobiliária.

ART. 7º. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Acesso Restrito 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.

Capítulo III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE ACESSO RESTRITO

ART. 8º. O projeto do Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes compreenderão as seguintes etapas:

I. Expedição de Certidão de viabilidade do Empreendimento, emitida pela Secretaria de Obras e SAEB – Secretaria de Água, Esgoto de Birigui, desde que o Projeto atenda as condições previstas em Lei, de modo especial ao Plano Diretor;

II. Licenciamento Ambiental requerida na forma e nas condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Limpeza Pública;

III. Aprovação dos Projetos urbanístico, águas pluviais e sistema viário e seus complementares, serão aprovados pelo Conselho do Plano Diretor;

IV. Aprovação dos Projetos Águas e Esgoto e seus complementares, serão aprovados SAEB – Secretaria de Água e Esgoto de Birigui;

V. Alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura, concedido pelo Conselho do Plano Diretor;

VI. Aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos, será concedida pela vigilância sanitária do município;

VII. A aprovação dos projetos, alvarás de licença de edificação e concessão de carta de Habite-se, para Unidades Autônomas, será requerida pelo proprietário do lote individual e serão fornecidas pela vigilância sanitária do município;

VIII. Fiscalização das obras de infraestrutura será feita pela Secretaria Municipal de Infra Estrutura, Habitação e Assuntos Viários;

IX. Recebimento e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto, será feita pela Secretaria Municipal de Infra Estrutura, Habitação e Assuntos Viários;

X. A aprovação dos projetos, alvarás de licença de edificação e concessão de carta de Habite-se, para Edificações de uso comum, será requerida pelo proprietário da incorporadora e serão fornecidas pela vigilância sanitária do município;

ART. 9º. A solicitação de expedição de Certidão de viabilidade do empreendimento deverá conter declaração e, bem como, as especificações de uso exclusivo de unidades residenciais uni familiares, acompanhada pelos seguintes documentos:

I. cópia da matrícula, atualizada, da gleba;

II. planta da cidade ou da sede distrital localizando a gleba;

III. planta da gleba e das suas adjacências, localizando os cursos de águas internas e do entorno em especial, aquele que irá constituir-se no corpo receptor das águas pluviais;

IV. planta da gleba contendo, no mínimo:

a) divisas da gleba com suas respectivas dimensões, ângulos e confrontações;

b) curvas de nível;

c) árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação, monumentos naturais e artificiais;

d) localização, se houver, dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) benfeitorias e construções existentes;

f) redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

g) se houver, servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

h) arruamentos existentes, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

i) indicação do norte.

V. Declaração de viabilidade de abastecimento de energia fornecida pela CPFL e de água potável e esgoto pela SAEB – Secretaria de Água e Esgoto de Birigui;

VI. mapa de localização das áreas de preservação permanente, e delimitação das zonas onde a gleba está localizada.

ART. 10. A aprovação do Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes, consiste na aprovação do projeto urbanístico e seus complementares e dos projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum.

ART. 11. O requerimento solicitando a aprovação do condomínio de lotes deverá estar acompanhado no mínimo dos seguintes documentos:

I. cópia da matrícula da gleba, atualizada;
II. planta da situação da gleba;
III. planta da gleba com as delimitações, os cursos d'águas existentes e as curvas de nível em 3(vias);
IV. cópia da certidão de viabilidade, quando houver e, planta com a indicação das diretrizes;
V. projeto urbanístico, em três vias, contendo, no mínimo:

a) delimitação da gleba;
b) indicação do norte com as coordenadas geográficas oficiais;
c) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações;
d) indicação das vias confrontantes com a gleba;
e) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
f) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
g) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não *edificandi*, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
h) quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes, das unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes;
i) demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de rede de água, rede de esgoto pluvial, rede de distribuição de energia, rede de iluminação pública, sistema viário, arborização, obras de pontes, bueiros e, ainda convenção de condomínio;

VI. projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em Lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o condomínio de lotes;

a) licença prévia ambiental, aprovada pela Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente e Limpeza Pública;
b) anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT), referente aos projetos e execução no CREA ou CAU.

ART. 12. A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

I. denominação, localização e destinação do condomínio de Lotes;
II. área total do empreendimento:
   a) número total de unidades autônomas;
   b) áreas, quando for o caso, que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;
   c) áreas comuns e privativas do condomínio.

§ 1º. O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o "HABITE-SE" ou "TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS" depois de concluída a implantação total da infraestrutura básica.

§ 2º. A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico–financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

Capítulo IV
DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE ACESSO RESTRITO

ART. 13. O Condomínio Horizontal de Acesso Restrito de Lotes deverá ser cercado com muro em alvenaria ou tela ou cerca viva ou grade que garanta a sua integridade e proteção.

§ 1º. O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 2º. O esgoto cloacal residencial individual, poderá ser ligada a rede pública do município, podendo ser admitido a tratamento individual ou coletivo, através de fossa séptica, biodigestor, ou outro tipo de tratamento desde que haja previa aprovação do sistema de tratamento pela municipalidade, sendo de responsabilidade do incorporador a execução do tratamento e a manutenção ficara por conta do comprador do terreno.

ART. 14. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal de Acesso Restrito, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I. – Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

II.– Manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, sistema viário e aterros;

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

IV. – Quando o condomínio dispuser de uma quantidade inferior a 200 lotes, deverá ser instalado em frente ao mesmo, (1) um hidrante de coluna urbano, e a sua aquisição será de responsabilidade do empreendedor.

V.– Nos condomínios que dispuserem de uma quantidade superior a 200 lotes, deverá ser instalado 01 (um) hidrante de coluna urbano em frente ao condomínio, e outro (s) dentro da área condominial e sua aquisição, instalação e manutenção será de responsabilidade do empreendedor.

VI. – Cada hidrante de coluna urbano instalado dentro da área condominial deverá atender no máximo um raio de 500 metros, conforme Norma do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo.

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

ART. 15. Para cada unidade residencial deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de Estacionamento dentro da área da gleba autônoma e estacionamento de visitantes no interior do condomínio, podendo ser distribuídas ao longo das vias condominiais, com no mínimo de 20% de vagas com relação ao número de lotes.

ART.16. As vias condominiais deverão ter larguras especificadas nesta Lei, sendo que por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado 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 mínimo de 10,00 (dez) metros, sendo 7,00 (sete) metros de pista e 1,50 (um e meio) metro para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

ART. 17. Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão menor que 10 (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 1º. As edificações na parte frontal dos lotes deverão ser construídas com um recuo de, no mínimo, 04 (quatro) metros do alinhamento das vias de circulação. Nesta faixa de recuo das vias públicas de que trata o "caput" deste artigo será permitido apenas o plantio de árvores ou gramado.

§ 2º. Fica vedada qualquer tipo de desmembramento ou remembramento dos lotes dentro do condomínio Horizontal de Acesso Restrito.

ART. 18. As áreas de lazer e de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio, cobertas e descobertas, perfazendo um mínimo de 6 % (seis por cento)e as áreas verdes terão mínimo de 14% (quatorze por cento), da área total do empreendimento.

ART. 19. Fica dispensada área institucional por ser vedada a presença de equipamentos públicos dentro do condomínio de acesso restrito, excetua-se deste percentual as áreas destinadas à construção da portaria, zeladoria e outros que se fizerem necessário pra o bom funcionamento do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO. Juntamente com a documentação prevista para análise e aprovação de Condomínios Horizontal de Acesso Restrito, deverá constar indispensavelmente os projetos urbanísticos ambiental e de arborização e paisagismo do Condomínio, prevendo áreas arborizadas, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde/manutenção, com área superior ao previsto.

Capítulo V
DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 20. Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal de Acesso Restrito:

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;

III. - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham 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 se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes.

ART. 21. Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Horizontal de Acesso Restrito, serão de competência da Secretaria Municipal de Infra Estrutura, Habitação e Assuntos Viários.

ART. 22. 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. 23. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal