



Mensagem nº 006/2023

Cordeirópolis, 13 de fevereiro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Fazemo-nos presente, com a devida *vénia*, junto a **Vossa Excelência**, e demais pares desta **Egrégia Edilidade**, a fim de encaminhar-lhe o incluso Projeto de Lei, cujo objetivo é submetê-lo à apreciação dessa singular **Casa Legislativa**, através de seus exponenciais Legisladores, o qual **“Dispõe sobre a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes no Município de Cordeirópolis e da outras providências.”**

O presente projeto de lei tem início na Indicação nº 58/2023 do Vereador Valmir Sanches – União Brasil.

Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.335-A e no que couber a Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo.

Atualmente temos na Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, que **“Dispõe sobre o parcelamento do solo e urbanizações especiais do município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências.”**, no Capítulo II – Das Urbanizações Especiais, do artigo 88 ao artigo 92, o parcelamento intitulado “VILA”.

A Vila possui de 03 a 99 unidades habitacionais, onde é entregue neste tipo de parcelamento, além da infraestrutura do loteamento, também as construções das residências, todas no mesmo tipo de concepção arquitetônica. A Prefeitura Municipal só libera o empreendimento após a infraestrutura terminada e também após as construções executadas, inclusive com o “Habite-se”. O terreno deve possuir 160 m² no mínimo e as construções de no mínimo 40 m².

continua



Antes de apresentar à Prefeitura o projeto de construção da unidade habitacional unifamiliar autônoma do condomínio, o proprietário do lote deverá apresentar seu projeto à comissão técnica interna do condomínio para verificação, que terá regras próprias de construção, sempre igual ou de maior que a exigência municipal, dentro da coerência que o mercado exige neste tipo de empreendimento.

Na Vila deverá ser deixado 15% para Sistema de Lazer e Área de Bem Dominial dependendo da quantidade de unidades, conforme tabela abaixo:

- I. **5%** (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;
- II. **6,5%** (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

A modalidade proposta de Condomínio Horizontal de Lotes, tem basicamente a mesma concepção da “VILA” tradicional, com a diferença básica que as unidades habitacionais não são construídas antes da liberação do condomínio e sim autorizada sua construção sobre os lotes, em projeto arquitetônico variado, após o recebimento definitivo do condomínio, como se fosse um loteamento fechado.

Os tamanho dos lotes do “Condomínio Horizontal de Lotes”, são de 160 m² no mínimo e as construções pelas normas municipais, ou 80% de ocupação e coeficiente de aproveitamento 2, com no máximo 2 pavimentos.

No “Condomínio Horizontal de Lotes” também deverá ser deixado 15% para Sistema de Lazer e o percentual de Área de Bem Dominial dependendo da quantidade de unidades, conforme tabela abaixo:

- I. **3%** (três por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 02 (dois) até 30 (trinta) unidades autônomas;
- II. **5%** (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;
- III. **6,5%** (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

continua



Mensagem nº 006/2023

continuação

fls. 03

Nos termos da Lei Complementar nº 178/2011 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o Condomínio Horizontal de Lotes somente poderá ser implantado na Zona Mista Geral (ZMG) e na Zona Predominantemente Residencial (ZPR), conforme Anexo III – Planta de Zoneamento de Uso.

A proposta do condomínio tem amparo na legislação federal, mas adapta-se às normas e regras municipais, de sorte que ao final tenhamos condomínios com qualidade de vidas aos seus ocupantes.

Assim, pois, pela simples leitura do texto, bem como com a ampla discussão acerca do presente, maiores comentários são dispensados, eis que a matéria foi tratada de modo a adequar o necessário com todas as cautelas singulares ao assunto.

Assim, diante do exposto acima e dada à natureza, a finalidade e o significado da presente proposição de Lei Complementar esperamos contar com o imprescritível e necessário apoio dos **Nobres Legisladores** dessa **Casa Legislativa**, no sentido de sua plena aprovação.

O assunto enfocado foi tratado, de modo a enfeixar, com os cuidados recomendáveis, tão importante e singular matéria, assim, pois, o projeto de Lei Complementar por si só, é auto-explicativo. Se for o caso, colocamos à disposição nosso Diretor de Urbanismo Engº Benedito Aparecido Bordini, para dirimir dúvidas.

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores, estas são as razões que inspiraram a presente proposição e nos levaram a encaminhar o presente Projeto de Lei à consideração e deliberação dessa honrada **Casa Legislativa**, no qual estou seguro de que os **Nobres Edis** haverão de emprestar o indispensável apoio.

Considerando, finalmente, que, para adequar à legislação pertinente do parcelamento do solo nos parâmetros relativos ao “Condomínio Residencial de Lotes”, a Administração Pública Municipal necessitará dar andamento urgente aos devidos procedimentos técnico-administrativos, concluindo, com o devido respeito, submeto o presente projeto de Lei Complementar à elevada apreciação dos Ilustres **Vereadores** que integram esta **Casa Legislativa**, assim sendo, solicitamos de todos os insignes legisladores municipais, através do elevado espírito público que cada um é dotado e na esperança e certeza de que, após regular tramitação, seja o mesmo deliberado e aprovado na devida forma regimental.

continua



Certo de que **Vossa Excelência** e demais pares desta Egrégia **Casa de Leis**, saberão aquilatar a importância deste projeto, ficamos no aguardo de sua judiciosa manifestação e aproveitamos a oportunidade para incrustar ao ensejo nossos protestos de consideração e real apreço.

Atenciosamente,

JOSÉ ADINAN ORTOLAN
Prefeito Municipal de Cordeirópolis

Ao Exmº. Sr.
Vereador JOSÉ ANTONIO RODRIGUES
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Cordeirópolis - SP



Projeto de Lei nº.

Dispõe sobre a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes no Município de Cordeirópolis e da outras providências.

O Prefeito do Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, faz saber que Câmara Municipal de Cordeirópolis aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º – Fica instituído o **Condomínio Horizontal de Lotes**, para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Cordeirópolis/SP, mediante a prévia aprovação dos projetos pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento - Diretoria de Urbanismo, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Plano Diretor, Código de Obras, no que couber e na Lei vigente.

- I. o número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove);
- II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma; e,
- III. os terrenos ou glebas destinados à implantação do Condomínio Horizontal de Lotes deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00 (catorze) m.

Art. 2º – Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.335-A e no que couber a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo.

Art. 3º – A presente Lei não dispõe sobre o parcelamento executado fora do perímetro urbano, sendo este considerado parcelamento em área rural, devendo ser observadas as normas federais vigentes para esta finalidade.

Art. 4º – Para efeito da aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. Condomínio Horizontal de Lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada, por muro ou outro tipo de cercamento, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso, recreação e áreas verdes;

continua



- II.** Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- III.** Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;
- IV.** Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
- V.** Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e a divisa do fundo;
- VI.** Área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Lei Municipal;
- VII.** Área pública: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VIII.** Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IX.** Área verde: área destinada aos espaços livres de uso público, tais como praças, parques, sistema de lazer ou bosques;
- X.** Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;
- XI.** Área de Preservação Permanente: é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (segundo o Novo Código Florestal Brasileiro, Lei nº 12.651/2012), nos termos da presente Lei, fica obrigatória a recomposição florestal integral de todas as Áreas de Preservação Permanente (APP's) do Município de Cordeirópolis;
- XII.** Arruamento: logradouro (rua) ou conjunto de logradouros (ruas) públicos (ruas) destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- XIII.** Infraestrutura básica: terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa; e,
- XIV.** A denominação dos condomínios obedecerá à norma de identificação de "Vila" quando a área loteada for até 50.000 m².

continua



Art. 4º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em área urbana determinada pelo perímetro urbano.

Art. 5º – Não será permitido o parcelamento de urbanizações especiais em terrenos:

- I. alagadiços e em locais sujeitos a inundações, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- IV. de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis; e,
- V. localizados fora do perímetro urbano.

Art. 6º – O condomínio horizontal de lotes será considerado como uma forma de parcelamento de solo, pelo impacto ambiental e urbanístico, devendo seguir o critério de zoneamento e limitação de espaço para sua implantação, assim determinado pela Lei Complementar nº 178/2011, com posteriores alterações - Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

- I. ZMG (Zona Mista Geral); e,
- II. ZPR (Zona Predominantemente Residencial).

Parágrafo Único – O pé direito máximo, entre o segundo pavimento e o pavimento térreo será de 3,50 m.

Art. 7º – A área total da gleba para implantação do condomínio horizontal de lotes não poderá ultrapassar a 50.000 m².

Parágrafo Único – O plano de parcelamento do solo para condomínio horizontal de lotes compreende:

- I. certidão de diretrizes;
- II. consulta prévia;
- III. projeto urbanístico – aprovação preliminar;
- IV. projetos de infraestrutura;
- V. aprovação definitiva do parcelamento do solo;
- VI. execução do plano de parcelamento do solo; e,
- VII. plano de urbanização – liberação.

continua



Art. 8º – Para condomínio horizontal de lotes permitir-se-á lotes com área mínima de 160,00 m² e frente mínima de 8,00 m.

- I. As frações ideais de lotes de condomínios horizontais aprovados pelo órgão municipal competente serão consideradas indivisíveis; e
- II. Todas as unidades terão saída para a via interna do condomínio, diretamente ou por processo de passagem comum, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º – Áreas de construção mínima de 40 m² para unidade habitacional unifamiliar autônoma do condomínio.

§ 2º – Antes de apresentar à Prefeitura Municipal de Cordeirópolis o projeto de construção da unidade habitacional unifamiliar autônoma do condomínio, o proprietário do lote deverá apresentar seu projeto à comissão técnica interna do condomínio para verificação, que terá regras próprias de construção, sempre igual ou de maior que a exigência municipal, dentro da coerência que o mercado exige neste tipo de empreendimento.

Art. 9º – A área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta será de 15% (quinze por cento) da área total da gleba do empreendimento, sendo que não poderá situar-se na frente da área de uso privativo e a reserva de área de bem dominial a ser doado ao Município, terá as seguintes proporções:

- I. 3% (três por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 02 (dois) até 30 (trinta) unidades autônomas
- II. 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;
- III. 6,5% (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

Parágrafo Único – As áreas de Preservação Permanentes - APP - não serão consideradas áreas de uso comum para o cômputo do *caput* deste artigo, mas deverão permanecer de propriedade de todos os condôminos na proporção de suas frações ideais.

Art. 10 – Deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, a título de área de utilidade pública, área externa e contígua aos limites do condomínio a Área de Preservação Permanente, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

continua



Parágrafo Único: O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação de área fora do condomínio e dentro da área urbana do Município ou de obras de utilidades pública, a serem definidas de comum acordo entre o empreendedor e o executivo municipal, precedida de avaliação pelo Município.

Art. 11– Na instituição do Condomínio Horizontal de Lotes é obrigatória os terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa.

§ 1º – É de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados e fiscalizadas pelos órgãos técnicos do Município.

§ 2º – É atribuição exclusiva dos condôminos a manutenção das infraestruturas implantadas no condomínio horizontal de lotes.

§ 3º – O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único fora dos limites do condomínio para que o Município dê sua destinação final.

§ 4º – A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do Condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

Art. 12 – A propriedade das vias de circulação internas, as áreas verdes internas e outras áreas comuns, permanecerão como propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

Art. 13 – A via de circulação interna preferencial - principal, do Condomínio Horizontal de Lotes, deverão ter a largura mínima igual a: faixa de rolamento de 7,00 (sete) m e passeios de 2,00 (dois) m; e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6,00 (cinco) m e passeios de 1,50 (um vírgula cinqüenta) m, com áreas de refúgio devidamente especificadas no projeto.

Art. 14 – As construções, dentro do Condomínio Horizontal de Lotes, deverão obedecer ao Plano Diretor, Código de Obras, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes.

continua



Art. 15 – Os Condomínios Horizontais de Lotes por unidades autônomas poderão ser fechados com muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, à critério do empreendedor e de comum acordo com o Município, estabelecendo-se o local de acesso.

Art. 16 – Caso a instituição de condomínio horizontal de lotes localize-se distante da via pública, exigindo abertura de novas vias, a gleba por onde passa esta rua obrigatoriamente deverá ser objeto do parcelamento, inclusa ao condomínio.

Art. 17 – O interessado em elaborar projeto de loteamento e condomínio deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade.

Art. 18 – A aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes dar-se-á após análise pelos órgãos competentes do Município, mediante expedição de Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes, e após a expedição do Alvará de Licença para execução dos serviços e obra de infraestrutura.

Parágrafo Único – O alvará de licença consiste em permissão para executar terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa, após o registro do empreendimento e a expedição do Alvará de Implantação do condomínio horizontal de lotes.

Art. 19 – Após a publicação do Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes e a expedição do Alvará de Implantação do condomínio horizontal de lotes e do Termo de Compromisso próprio, o empreendedor terá prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação com a devida garantia para execução das obras de infraestruturas.

§ 1º – A garantia poderá ser realizada em caução de lotes, tantos quantos necessários forem, até que se atinja o valor correspondente ao custo de implantação da Infraestrutura do empreendimento, cujo valor deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, calculado pela Tabela SIURB ou similar com BDI mínimo de 20% (vinte por cento), sendo de responsabilidade do empreendedor, que se dará através da apresentação do Cronograma Físico-Financeiro e Planilha Orçamentária.

continua



§ 2º – Concomitantemente será apresentada pelo empreendedor, através de empresa especializada, a avaliação imobiliária do futuro lote em comparação aos valores de mercado, devendo ser validado pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade, nomeada através de Portaria pelo Senhor Prefeito Municipal de Cordeirópolis, constando valor não inferior a 40% (quarenta por cento) dos lotes, para garantir a execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º – O caucionamento dos parágrafos anteriores será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição competente e liberada após o Decreto de Recebimento Definitivo do empreendimento.

Art. 20 – Deverão constar no contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação e áreas não edificáveis

Art. 21 – A minuta da Convenção de Condomínio deverá atender às legislações municipais, Parcelamento do Solo, Plano Diretor e Código de Obras, podendo sempre ampliar e nunca atenuar suas exigências.

Parágrafo Único – O Município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios, desde que não conflitam com nenhuma disposição legal.

Art. 22 – Em qualquer situação, o Condomínio Horizontal de Lotes:

- I. não poderá obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município, devendo ser prevista e executada pelo proprietário inclusive propriedade do imóvel, se necessário, um logradouro ou via de circulação externa aos muros do condomínio, para ligação com o mesmo; e,
- II. não poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Parágrafo Único – É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo parcelamento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado do mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

continua



Art. 23 – Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e Código de Obras do Município.

Parágrafo Único– É opcional ao condomínio, possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as construções, desde que este não contrarie a legislação municipal, dessa forma o projeto passa pela análise de profissional contratado pelo condomínio, e após é encaminhado para apreciação do Município.

Art. 24 – O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra ou ainda o Termo de Verificação de Obras - TVO.

Art. 25 – A aprovação dada pelo Município, ao projeto de Condomínio Horizontal de Lotes, anterior ao Decreto de Aprovação Definitiva, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o interessado se obrigará:

- I. executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado, todas as obras constantes dos projetos aprovados, no prazo estabelecido por este;
- II. permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município durante as obras de execução do mesmo;
- III. outros a critério do Município e coerente com o empreendimento.

Art. 26 – O empreendedor terá o prazo máximo de quatro (02) anos prorrogável por mais (01) ano a critério do Município, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do Loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

Art. 27 – O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do Condomínio Horizontal de Lotes, sendo estes de responsabilidade exclusiva do condomínio.

Art. 28 – Aplica-se no que couber, a Lei Municipal nº 2.780/2011, com posteriores alterações – Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais.

continua



Projeto de Lei nº

continuação

fls. 09

Art. 29 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, aos de fevereiro de 2023, 125 do Distrito e 76 do Município.

José AdinanOrtolan
Prefeito Municipal de Cordeirópolis