



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

*Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"*

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

## **MENSAGEM Nº. 010/2024- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

### **EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE/SP:**

Valho-me do presente para encaminhar à apreciação dos nobres Vereadores e Comissões desta Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei Complementar nº. 010/2024 destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no município de Estrela d'Oeste, sendo elaborada nos termos do artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002; Lei Federal nº. 6.766/79; e Lei Federal nº. 4.591/64, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Sem mais para o momento, e ciente de que poderemos contar com especial atenção de Vossas Excelências para a aprovação desta iniciativa, aproveito o ensejo para consignar protestos de elevada estima e profunda consideração.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste/SP, 12 de setembro de 2024.

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Excelentíssimo Senhor  
**Vicente Aparecido Romero**  
Presidente da Câmara de Vereadores  
Estrela d'Oeste/SP.

<b>Câmara Municipal</b> <b>Estrela D' Oeste</b>
Protocolo nº <u>2059/2024</u>
Em <u>12/09/24</u>
Horário <u>15:04</u>
 Responsável



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/2024

*"Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Estrela d'Oeste/SP."*

**MARCO ANTONIO SAES LOPES**, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, etc., no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei apresenta o seguinte Projeto de Lei:

### **CAPÍTULO 1 DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º-** A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no município de Estrela d'Oeste, sendo elaborada nos termos do artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002; Lei Federal nº. 6.766/79; e Lei Federal nº. 4.591/64, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

**Artigo 2º-** Esta Lei tem como objetivos:

- I.** Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- II.** Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos;
- III.** Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo;
- IV.** Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465/2017.

**Artigo 3º-** O parcelamento do solo através de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos deverá ser feito, observado as disposições desta Lei Complementar, exigências das legislações federais, estaduais e municipais.

**Parágrafo único.** Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**Artigo 4º-** Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

**Artigo 5º-** Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais.

**Artigo 6º-** A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

**Artigo 7º-** Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

- I.** Não possuir área superior a 20.000,00 metros quadrados;
- II.** As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
  - a)** Passeios destinados a pedestres deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros);
  - b)** Vias deverão ter largura mínima de 10,00 (dez metros), sendo 6,00 (seis metros) de leito carroçável (pista) e 2,00 (dois metros) de passeio de cada lado.
- III.** Os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;
- IV.** A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e pavimentação asfáltica em CBUQ, nas áreas comuns e privativas;
- V.** Destinação ao Município de Estrela d'Oeste, em área livre e edificável, ao equivalente a 5 % (cinco por cento) do total da área do condomínio, com mínimo de 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), para os empreendimentos superiores a 15.000,00 m<sup>2</sup> que será destinada à implantação de equipamentos comunitários, entendidos estes como os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer ou áreas verdes e similares fora da área do condomínio;
- VI.** Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);
- VII.** Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;
- VIII.** A área referida no inciso V deste artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente;

## **CAPÍTULO II**

### **DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS**

**Artigo 8º-** A elaboração do projeto dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, dispensara a exigência de certidão de diretrizes, devendo o projeto ser baseado integralmente nos artigos desta Lei.

**Artigo 9º-** O projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de certidão negativa de tributos municipais.

**§ 1º.** Os desenhos deverão conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I.** A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II.** O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III.** As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV.** Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

*Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"*

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I. A discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II. A determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III. A fixação da zona ou zonas de uso predominante;

IV. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do condomínio;

V. A enumeração e discriminação dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, reservados nas adjacências do condomínio.

§ 3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as aprovações dela decorrentes.

**Artigo 10º-** A Prefeitura Municipal, após análise de toda a documentação enviada, a pré-aprovarão do projeto juntamente com certidão de conformidade.

**Artigo 11º-** O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Implantação do Condomínio Horizontal de Lote Urbano na escala 1:1.000, em no mínimo 02 (duas) vias, assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário;

II. Planta do condomínio na escala adequada, em no mínimo 02 (duas) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas porcentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;

III. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação;

IV. Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;

V. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

VI. Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

VII. Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

VIII. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

IX. Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;

X. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

XI. Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévio;

XII. Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

XIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos apresentados e da execução das obras, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

XIV. Certificado de Aprovação ou prova de dispensa de análise emitida pelo GRAPOHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

§ 1º. Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT;

§ 2º. Todas as peças deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado.

## **CAPÍTULO III DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Artigo 12º-** Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor;

§ 2º. O empreendedor somente poderá negociar sobre lotes integrantes do condomínio após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, a aprovação do empreendimento e abertura das respectivas matrículas;

§ 3º. Após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro;

§ 4º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de lotes são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador/empreendedor ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de falência posterior ao término do empreendimento;

§ 5º. No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais nº. 4.591/64 e 10.406/2002.

**Artigo 13º-** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar em jornal de circulação local, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última publicação.

§ 1º. Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão;

§ 2º. Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação;

§ 3º. Registrado o Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

**Artigo 14º-** Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer ao Setor de Obras da Prefeitura Municipal a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio horizontal de lotes, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

## **CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 15º**- Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

**Artigo 16º**- Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

**Parágrafo Único.** O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

**Artigo 17º**- Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

**Artigo 18º**- Caberá ao Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

**Artigo 19º**- As despesas com o cumprimento desta lei complementar correrão por conta de dotações previstas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Artigo 20º**- Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste/SP, 12 de setembro de 2024.

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**