

Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque

1/8



Guilherme

Leitura em Plenário na
32ª Sessão Ordinária de
5 / 10 / 2020

Secretário

1ª DISCUSSÃO

APROVADO POR UNANIMIDADE

5/10/2020
32ª SESSÃO ORDINÁRIA

PROJETO DE Lei Complementar n.º 003/2020-G

DATA DA ENTRADA: 04 de Outubro de 2020

AUTOR: Reclm Executivo

ASSUNTO: Dispõe sobre o Condição de Lote em Casa Urbana, no Município de São Roque e dá outras providências.

APROVADO EM: 5/10/2020 - 27ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: _____

2ª DISCUSSÃO

APROVADO POR UNANIMIDADE

5/10/2020
27ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

OBS.: DOIS TURNOS DE DISCUSSÃO E VOTAÇÃO NOMINAL

MAIORIA ABSOLUTA



MENSAGEM ADITIVA
Projeto de Lei 39/2020

Senhor Vereador Presidente:

Foi encaminhado pelo Poder Executivo o Projeto de Lei 39/2020, que dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências.

Contudo, observou-se que, de acordo com o artigo 59 da Lei Orgânica do Município, devem ser instituídas, por meio de Lei Complementar, as leis que disponham sobre uso e ocupação do solo.

Nesse sentido, a matéria foi protocolada por meio de lei Ordinária, razão pela qual requer que seja recebida a mensagem a fim de tramitar a propositura como Projeto de Lei Complementar 03/2020, 24 de Setembro de 2020, seguindo as demais medidas relacionadas ao quórum e turnos de votações previstos na Lei Orgânica e Regimento Interno.

Esclareço que permanecem inalterados todos os dispositivos constantes da propositura que tramita perante a Casa Legislativa.

Ao ensejo, reitero à Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei complementar os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno dessa Augusta Casa de Leis.

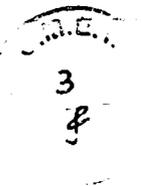
CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO

Ao Exmo. Sr.
Israel Francisco de Oliveira
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de
São Roque – SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03
DE 24 de Outubro de 2020.**

Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes", conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar Municipal nº 40, de 08 de novembro de 2006.

Art. 2º. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente, o Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 3º. Os Condomínios de Lotes previstos nesta Lei, somente serão permitidos em Área Urbana deste município, assim definidos em Lei.

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor Municipal;

II – Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de

14



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;

III – Lote: porção de terra com localização e configuração definidas, devidamente individualizada, destinada à edificação, com frente para via pública, dotada de infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos nos termos da Lei Federal 6766/79;

IV – Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

V – Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

VI - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

VII – Áreas de Preservação Ambiental Condominial: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público.

VIII – Espaço livre de uso público: aqueles referentes a implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e as áreas verdes, com frente para via pública oficial;

IX – Via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

X – Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município;

XI – APP - Áreas de Preservação Permanente: nos termos da Lei 12.651/12, ou posterior, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII – APAC – Área de Preservação Ambiental Condominial:

XIII - Obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.

CAPÍTULO II

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

II - localizado na Zona Prioritária de Proteção à Biodiversidade (ZPPB) definida pelo Plano Diretor Ambiental;

III - alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas;

VI - com declividade superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas do poder público municipal; e

VII - localizado em zona onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 6º. A implantação do condomínio de lotes só será permitida:

I - em lotes provenientes de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979; ou

II - em terrenos com área de até 15.000m², localizados em Macrozona de Consolidação Urbana destinados à edificação, com frente para via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros:

I - quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana:

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

6
8

a) deverá ter o limite de fechamento em 15.000,00m²;

b) as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

c) deverá reservar 10% de sua área a título de APAC.

II – quando localizado na Macrozona de Urbanização Específica:

a) deverá ter o limite de fechamento em 50.000,00m²;

b) deverá reservar área permeável de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, calculando-se em referência a totalidade da área que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

c) deverá reservar 20% de sua área a título de APAC;

d) suas unidades autônomas deverão ter um tamanho mínimo de 360,00m².

e) A taxa de ocupação das unidades autônomas tem o seu limite em 50% da unidade autônoma.

f) O Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas será de 1,0.

g) O Gabarito das unidades autônomas corresponderá ao limite do respectivo zoneamento.

§1º. Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% de cada unidade, e que uma faixa 5 metros de profundidade sejam destinados na frente da unidade.

§2º. Além do disposto no §1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§3º. Para fins de respeitar o índice correspondente à Área Permeável, poderá ser contabilizada a APAC.

14



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

7
8

§4º. A área de frente da gleba onde será executado o condomínio de lotes, deverá respeitar o recuo frontal que trata a Lei Complementar nº 40/06, para o respectivo zoneamento em que se localizar.

Art. 8º. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região.

Parágrafo único. Nesse caso, o requerente deverá proceder com as aprovações necessárias perante os órgãos competentes.

Art. 10. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos.

Parágrafo único. A única ressalva ao disposto no *caput* são os espaços livres de uso público que serão transferidos ao Município.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I – via local condominial de 6,00 (seis) metros de largura, quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

II – via local condominial de 9 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

III - via local condominial de 11 (onze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

IV – via de pedestres de 1,90 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e em conformidade com o Art. 14º.

V - áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade;

VI – caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00 (dez) metros quadrados de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o código de obras municipal;

VII – atender o disposto no quadro V da Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



VIII - dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas; e

IX - as vias condominiais sem saída deverão ser providas de "cul de sac".

§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão sempre atender o mínimo exigido pelo Código de Obras Municipal.

§ 3º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 4º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 5º Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Parágrafo único. Nas diretrizes poderá também ser exigido que parte da área total tenha acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 14. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais,

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

9
8

deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade;

Art. 15. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º. Poderá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.

§ 4º. Somente serão emitidos os Alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Verificação de Obras - TVO - do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas.

CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

27



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

10
8

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

§ 4º. A doação de que trata o *caput* será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área;

Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º. Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para doação em pecúnia;

§ 2º. O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel segundo a Planta Genérica de Valores - PGV do Município vigente à época da aprovação do condomínio, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 18. As aprovações referentes aos condomínios de lotes deverão seguir a seguinte sequência:

- I – Certidão de Diretrizes;
- II – Certidão de Conformidade;
- III – Aprovação (ou dispensa) perante o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;
- IV – Alvará de Execução de Obras;
- V – Termo de Verificação de Obras – TVO.

Art. 19. O pedido de diretrizes para condomínio de lotes, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



II - certidão vintenária da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

III - levantamento planialtimétrico do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio de lotes;

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

V - croqui de localização do imóvel e respectiva coordenada de referência;

VI - comprovante de pagamento de taxas.

Art. 20. O projeto do Condomínio de Lotes, a ser apresentado junto com a solicitação de emissão de certidão de conformidade, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido ao setor técnico do Município, órgão competente para análise e validação do projeto, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais, e legais, de acordo com a legislação que rege a matéria no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 21. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá ser instruída com:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada do terreno, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas do lote com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

AF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

12
f

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII – memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros e cortes, estabilização de maciços resultantes bem como indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets, não sendo admitidos taludes com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus) ou 1/3;

IX – apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável, de coleta e tratamento de esgoto, com indicação do traçado da rede; e anuência da respectiva concessionária destes serviços;

XI - projeto da rede de escoamento de água pluvial; e

XII - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas.

§ 1º. A prefeitura, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitirá parecer aprovando ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

§ 2º. A certidão de conformidade terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, com devida justificativa do empreendedor.

RF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

13
8

Art. 22. O pedido de alvará de execução de obras, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de conformidade emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, com devida justificativa do empreendedor;

VI - projeto do condomínio de lotes definitivo;

VII - aprovação, ou dispensa de análise, emitido pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

VIII - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, contendo:

a) projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação condominial com respectiva aprovação da concessionária local;

c) projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

d) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto, e respectiva aprovação da concessionária local;

§ 1º. A execução das obras de infraestrutura fica condicionada à emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal responsável.

§ 2º. O Alvará/Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado uma vez, com devida justificativa do empreendedor, por igual período, a contar da data de sua expedição, em conformidade com o cronograma físico de obras.

Art. 23. O pedido de Termo de Verificação de Obras - TVO, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura,

CF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

14
8

e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia do Alvará de implantação do condomínio de lotes;

III - comprovante de pagamento de taxas;

IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;

V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela respectiva concessionária.

Art. 24. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica da prefeitura poderá solicitar documentos complementares ao disposto nesta lei para proceder com a análise do condomínio de lotes.

Art. 25. Em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 40, os empreendimentos localizados em lotes com área superior a 5.000 m² deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período de 30 minutos.

Parágrafo único. Os dispositivos de retenção de águas pluviais poderão ser locados nas áreas de preservação condominial.

Art. 26. Não será aprovado o condomínio de lotes quando:

I - houver débito, seja de que natureza for, sobre o imóvel;

II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do requerente;

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

IV - não estiver o pedido de condomínio de lotes assinado por todos os proprietários;

V - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei;

VI - estiver incompleta a documentação;

VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo;

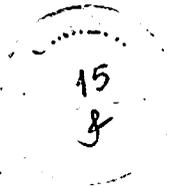
VIII - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

CF



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Art. 27. Todos os projetos deverão ser acompanhados de responsabilidade técnica específica dos responsáveis pelo projeto e execução.

**CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 28. Nos condomínios de lotes a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 29. Nos condomínios de lotes a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidade dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção da rede de energia elétrica e iluminação, rede lógica, rede de água potável e esgotamento sanitário.

Art. 30. Aplica-se ao condomínio de lotes subsidiariamente, as disposições referentes ao parcelamento do solo e respectivas normas do zoneamento em que se inserem.

Art. 31. As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 02/10/2020

**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO**



16
&



DESPACHO

Expediente: Projeto de Lei nº 39/2020
Assunto: Mensagem Aditiva

Trata-se de Mensagem Aditiva protocolada pelo Poder Executivo junto ao Projeto de Lei nº 39 de 24 de setembro de 2020 a requerer que o referido projeto passe a tramitar como Projeto de Lei Complementar em lugar de Projeto de Lei Ordinária, pedido fundado no art. 59 da Lei Orgânica do Município de São Roque.

Com razão, o art. 59 da LOM destaca:

"Art. 59. Observado o processo legislativo das leis ordinárias, a aprovação de lei complementar exige o "quorum" da maioria absoluta dos membros da Câmara dos Vereadores.

Parágrafo único. São leis complementares, além de outras indicadas nesta Lei, as que disponham sobre:

I - uso e ocupação de solo;" (g.n.)

Neste sentido, o PL 39/2020 recebeu parecer jurídico limitando-se a análise da competência do autor em tratar da matéria, posteriormente, recebeu parecer favorável das Comissões de Planejamento, Uso e Ocupação do Solo e Constituição, Justiça e Redação, tendo sido incluído na ordem do dia da 32ª sessão ordinária do dia 05 de outubro de 2020 para única discussão e votação.

Todavia, como dito, aportou na Casa de Leis a referida Mensagem Aditiva, a pretender a alteração da tramitação.

Pois bem, esta Presidência fará a análise do quanto pretendido. O Regimento Interno desta Casa de Leis prescreve:

"Art. 187. A Presidência deixará de receber qualquer proposição:

(...)

VIII - que, constando, como mensagem aditiva do Chefe do Executivo, em lugar de adicionar algo ao projeto original, modifique a sua redação, suprima ou substitua, em parte ou no todo, algum artigo, parágrafo ou inciso;"

Como regra, a mensagem aditiva serve apenas para adicionar matéria ao projeto de lei, jamais alterar, suprimir ou modificar, no todo ou em parte, redação de artigo, parágrafo ou inciso. Assim, em olhar raso, esta Presidência deveria deixar de receber a mensagem aditiva, forte no art. 187 do RI.

Notem, todavia, que a parte final do artigo menciona - expressamente - os termos "artigo, parágrafo ou inciso", o que, ao apreciar a nominada

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

mensagem aditiva do Chefe do Poder Executivo, este deixa claro em manter inalterado os dispositivos da propositura.

Assim, em verdade, o que se pretende pelo Autor do Projeto é apenas o TIPO DE PROPOSITURA, situação normativa em que o Regimento Interno é silente, cabendo ao operador deste diploma legal suprir a referida lacuna. Para solver o conflito, nos apoiaremos nos princípios processuais da fungibilidade e da economia processual.

Encontra-se no respeitado Dicionário Jurídico, da Coletânea ADCOAS, a seguinte definição para termo Fungível:

"Fungível. [Do lat. Fungibile] 2. Juridicamente, refere-se a tudo que possa ser substituído, trocado".

Em outras palavras, no Direito Processual Civil, este princípio explica que um recurso, mesmo sendo incabível para atacar determinado tipo de decisão, poderá ser considerado válido, desde que exista dúvida, na doutrina ou na jurisprudência, quanto ao recurso viável a ser interposto naquela ocasião.

Por sua vez, o princípio da economia processual ou da economicidade repele a prática de atos desnecessários e inúteis, durante a tramitação do processo, ou a repetição de atos processuais dispensáveis, apenas em razão de não ter seguido, o ato já praticado, o modelo legal, apesar não ter causado, a realização do ato em desconformidade com a lei, prejuízo algum às partes no processo.

Neste sentido, em homenagem ao princípio da fungibilidade, recebo a mensagem, desconsiderando o termo "aditiva", já que nada adiciona ao projeto, constatando, data vênua, mais um equívoco do Poder Executivo.

Outrossim, em homenagem ao princípio da economia processual, determino o processamento do projeto de lei ordinária em projeto de lei complementar, aproveitando todos os atos até esta data praticados: parecer jurídico, pareceres das comissões responsáveis e edital da sessão. Obtempere-se, como fundamento desta decisão, o mesmo art. 59 da LOM, a anotar que deve observar-se, para leis complementares, o processo legislativo das leis ordinárias, todavia, com o quorum da maioria absoluta.

Em consequência da decisão supra, a fim de não causar tumulto processual e regularizar o feito diante do sistema operacional desta Casa de Leis, determino a Coordenadoria Legislativa:

1. Anexar nos autos da PL nº 39/2020 este despacho decisório e cópia do da Mensagem protocolada pelo Chefe do Poder Executivo;
2. Encerrar a tramitação do PL nº 39/2020 como prejudicado;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

3. Abrir novos autos para tramitar o Projeto de Lei Complementar como nº 03 de 24 de setembro de 2020, a corrigir outro equívoco do Poder Executivo que fez constar a data de 24 de outubro de 2020;
4. Anexar aos autos do PLC nº 03/2020 cópia de todos os atos processuais praticados nos autos do PL nº 39/2020 a fim de aproveitá-los na novel tramitação;
5. Anexar aos autos do PLC nº 03/2020 o Ofício nº 25/2020 da lavra do Conselho das Cidades, importante documento olvidado.

São Roque, 05 de outubro de 2020

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SÃO ROQUE

fez lido em
05-10-2020

[Handwritten signature]

19
8

São Roque, 02 de outubro de 2020

Ofício ConCidade 25.2020

Ref.:

PROJETO DE LEI DE
CONDOMÍNIO DE LOTES

A Câmara Municipal de São Roque

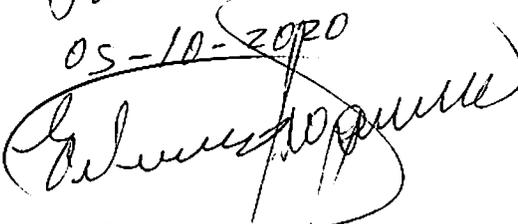
Exmo. Senhores Vereadores

Com satisfação em cumprimentar V.Exas., venho com o presente apresentar as considerações finais do Conselho Municipal da Cidade ao Projeto de Lei de Condomínio de Lotes.

Por cerca de 40 dias o projeto de lei foi analisado por via digital, foram apontados e corrigidos alguns pontos de conflito com o atual Plano Diretor, e apresentadas algumas sugestões. E após a consulta da versão final aos demais conselheiros, com 14 votos a favor, a posição deste Conselho é favorável a aprovação da Projeto de Lei de Condomínio de Lotes.

Trata-se de uma lei que pode viabilizar empreendimentos de bom padrão onde hoje há dificuldades para loteamento, e também há uma certa tendência no mercado para a compra de terrenos em condomínio fechado, onde há mais segurança e liberdade para se construir de acordo com a necessidade de espaço de casa um. E estão sendo preservadas as áreas ambientais e permeáveis. Que esta lei possa incrementar o desenvolvimento de qualidade para a cidade, especialmente agora que as pessoas e as empresas estão migrando para o interior.

Limitado ao exposto acima, aproveito para apresentar nossos votos de estima e consideração.

Foi lido em
05-10-2020




João Carlos de Castro

Pres. Do CONSELHO DA CIDADE

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

PARECER 126/2020

Parecer ao Projeto de Lei Complementar 03-E, de 24/09/2020, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

Pretende a Administração Municipal, com o aludido Projeto de Lei Complementar, disciplinar a aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes".

É o necessário

De proêmio, necessário dizer que a competência para deflagrar projetos desta natureza é do Prefeito Municipal. Como é cediço, a competência legislativa, dos entes integrantes da Federação, encontra-se devidamente disciplinada na Constituição Federal.

Assim, nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, possível afirmar que o Município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, abrangido aqui o tema objeto do presente projeto de lei, o qual busca disciplinar ocupação do solo municipal.

Bem da verdade, o art. 8º da Lei Orgânica assim preconiza:

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Art. 8º Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outros, as seguintes atribuições:

(...)

XIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 19. Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:

III - votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas;

Neste sentido, indubitável ser o Poder Executivo competente para iniciar processo legislativo com regras de uso e ocupação do solo.

Noutra banda, o art. 59, parágrafo único, inciso I da Lei Orgânica do Município de São Roque preconiza ser matéria de Lei Complementar as leis que disponham de matérias afeitas ao uso e ocupação do solo. Assim, o Poder Executivo tratou de enviar mensagem aditiva para corrigir o equívoco do protocolo inicial de projeto de lei ordinária.

Passemos a matéria de fundo.

O Condomínio de Lotes foi introduzido no Direito brasileiro pela Lei nº 13.465 de 2017, trazendo mudanças em outros dispositivos legais, principalmente no Código Civil Brasileiro de 2002 (CC/02) e na Lei nº 6.966/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

O art. 58 da Lei nº 13.465/17, introduziu no CC/02, o art. 1.358-A, que passou a possibilitar a adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas por lotes, vinculados a uma fração ideal das áreas comuns.

Nessa modalidade de condomínio, as áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada dos moradores do condomínio, pertencendo aos titulares dos lotes de acordo com as suas respectivas frações ideais. Nos termos exatos do art. 1.358-A do CC/02:

art. 1.358-A. *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 1º *A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 2º *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 3º *Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

De forma breve e resumida, podemos conceituar o parcelamento do solo como sendo o ato pelo qual se divide uma gleba em lotes, podendo ocorrer de duas maneiras: Por desmembramento, modo que

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

exige o aproveitamento do sistema viário existente e por loteamento, modo no qual exige a abertura de novas vias de circulação.

O Condomínio de Lotes não substitui as formas tradicionais de parcelamento do solo, pois é derivado de um loteamento ou desmembramento, devendo atender as exigências legais para a sua constituição.

Sob a perspectiva do Direito Civil, o Condomínio de Lotes é equiparado ao Condomínio Edilício, onde o lote é uma unidade autônoma, dotado de infraestrutura básica e, portanto, apto a ser edificado, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal.

O art. 78 da Lei nº 13.465/17, acrescenta o § 7º ao art. 2º da Lei nº 6.966/79, possibilitando ao loteador a constituição do lote como unidade imobiliária integrante de Condomínio de Lotes e também acrescenta o § 4º ao art. 4º da Lei nº 6.966/79, autorizando o Município a instituir limitações administrativas e Direitos Reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população e da proteção da paisagem urbana.

Nesse passo, no Condomínio de Lotes, poderá haver a exigência, por parte da Prefeitura, de serem destinados terrenos para a instalação de equipamentos urbanos, comunitários e para a formação de logradouros. Estes poderão, entretanto, ser total ou parcialmente providos sob a forma de servidões de direito público, estabelecidas em benefício da população em geral sobre bens de propriedade comum dos condôminos.

No Projeto de Lei em apreço, temos diversos exemplos destas exigências municipais:

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. René - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros: (...) c) deverá reservar 10% de sua área a título de APAC Específica: c) deverá reservar 20% de sua área a título de APAC.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

- I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;
- II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;
- III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados)

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

§ 4º. A doação de que trata o caput será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área; Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Portanto, as expressões limitações administrativas e Direitos Reais sobre coisa alheia permitem que o Município imponha condições, termos e encargos para a viabilização do empreendimento.

Atendendo ao critério de proporcionalidade à área do lote ou ao respectivo potencial construtivo, nos termos do §1º do Art. 1.358-A do Código Civil, o Projeto de Lei atenta-se ao coeficiente de aproveitamento, fixado pelo art. 7º, II, f em 1,0.

Ademais, exige-se do empreendedor a instalação da infraestrutura ou a apresentação de um cronograma de execução, acompanhado de garantias para o caso de inadimplemento, além do projeto aprovado pela Prefeitura, contendo os desenhos, memorial descritivo, cronograma de execução das obras e certidões.

Enfim, o Condomínio de Lotes deverá seguir as principais diretrizes traçadas na Lei de Parcelamento do Solo e algumas exigências da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, além de em nada derrogar o Plano Diretor Municipal em vigência.

Vale consignar, que aportou nesta Casa de Leis ofício da lavra do Presidente do Conselho das Cidades (CONCIDADE), a afirmar que o texto de lei complementar teve análise por 40 (quarenta) dias naquele órgão, tendo sido aprovado pelo colegiado após sugestões de alteração do texto.

Em face do exposto, entendemos que o projeto sob exame se encontra em consonância das normas estabelecidas pela Constituição Federal e pela lei Federal nº 13.465/2017.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Neste sentido, indubitável ser o Poder Executivo competente para iniciar processo legislativo com regras de uso e ocupação do solo.

Diante do exposto, o projeto em apreço encontra-se apto a ser deliberado pelas Comissões Permanentes de "Constituição, Justiça e Redação" e "Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo" cujo mérito, quanto a conveniência e oportunidade é de exclusiva competência dos Edis.

Para aprovação, maioria absoluta (art. 54, §1º, III, RI), duas discussões e votação nominal.

São Roque, 03 de outubro de 2020.

Virginia Cocchi Winter

OAB/SP nº 251.991



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza



MENSAGEM N.º 39/2020
De 24 de setembro de 2020

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e dessa Nobre Câmara Municipal, o incluso projeto que dispõe sobre o disciplinamento da modalidade de parcelamento do solo denominada de "Condomínio de Lotes".

No caso, o Legislador Federal aprovou a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, acrescentando no Código Civil a Seção IV, no Capítulo VII, do Título III, do Livro III, da Parte Especial, criando assim em nosso ordenamento jurídico a figura do Condomínio de Lotes.

Todavia, necessário o disciplinamento de tal modalidade de parcelamento de solo no âmbito dos municípios, pois, condição indispensável para que possam prosperar os projetos futuros que serão feitos com base na forma de Condomínio de Lotes.

Em determinados casos, como ocorre no presente, a existência de disciplinamento no âmbito Federal não permite a aplicação direta pelos municípios, daí a necessidade de se aprovar um disciplinamento local, que irá estabelecer as diretrizes básicas para tal forma de parcelamento do solo, observando as peculiaridades do município de São Roque.

Assim, deflagramos o processo legislativo, no sentido de regular no âmbito local a nova forma de parcelamento do solo, garantido com isso a sequencias de projetos importantes para nossa cidade, sem perder de vista a necessidade de um crescimento sustentável.

Informo que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ao ensejo, reitero à Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO

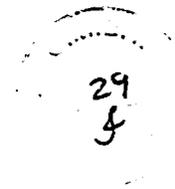
Ao Exmo. Sr.
Israel Francisco de Oliveira
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de
São Roque - SP



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



PROJETO DE LEI Nº 39/2020, De 24 de setembro de 2020

Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências.

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada “Condomínio de Lotes”, conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar Municipal nº 40, de 08 de novembro de 2006.

Art. 2º. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente, o Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 3º. Os Condomínios de Lotes previstos nesta Lei, somente serão permitidos em Área Urbana deste município, assim definidos em Lei.

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor Municipal;

II – Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bosita por Natureza

30
f

III – Lote: porção de terra com localização e configuração definidas, devidamente individualizada, destinada à edificação, com frente para via pública, dotada de infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos nos termos da Lei Federal 6766/79;

IV – Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

V – Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

VI - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

VII – Áreas de Preservação Ambiental Condominial: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público.

VIII – Espaço livre de uso público: aqueles referentes a implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e as áreas verdes, com frente para via pública oficial;

IX – Via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

X – Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município;

XI – APP - Áreas de Preservação Permanente: nos termos da Lei 12.651/12, ou posterior, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII – APAC – Área de Preservação Ambiental Condominial:

XIII - Obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

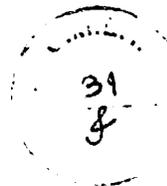
af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza



I - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

II - localizado na Zona Prioritária de Proteção à Biodiversidade (ZPPB) definida pelo Plano Diretor Ambiental;

III - alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV - presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V - inadequado à edificação devido a condições geológicas;

VI - com declividade superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas do poder público municipal; e

VII - localizado em zona onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 6º. A implantação do condomínio de lotes só será permitida:

I - em lotes provenientes de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979; ou

II - em terrenos com área de até 15.000m², localizados em Macrozona de Consolidação Urbana destinados à edificação, com frente para via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros:

Urbana:

I - quando localizado na Macrozona de Consolidação

a) deverá ter o limite de fechamento em 15.000,00m²;

b) as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

c) deverá reservar 10% de sua área a título de APAC.

Específica:

II - quando localizado na Macrozona de Urbanização

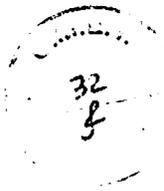
af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Boutta por Natureza



- a) deverá ter o limite de fechamento em 50.000,00m²;
- b) deverá reservar área permeável de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, calculando-se em referência a totalidade da área que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.
- c) deverá reservar 20% de sua área a título de APAC;
- d) suas unidades autônomas deverão ter um tamanho mínimo de 360,00m².
- e) A taxa de ocupação das unidades autônomas tem o seu limite em 50% da unidade autônoma.
- f) O Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas será de 1,0.
- g) O Gabarito das unidades autônomas corresponderá ao limite do respectivo zoneamento.

§1º. Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% de cada unidade, e que uma faixa 5 metros de profundidade sejam destinados na frente da unidade.

§2º. Além do disposto no §1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§3º. Para fins de respeitar o índice correspondente à Área Permeável, poderá ser contabilizada a APAC.

§4º. A área de frente da gleba onde será executado o condomínio de lotes, deverá respeitar o recuo frontal que trata a Lei Complementar nº 40/06, para o respectivo zoneamento em que se localizar.

Art. 8º. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região.

Parágrafo único. Nesse caso, o requerente deverá proceder com as aprovações necessárias perante os órgãos competentes.

Art. 10. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos.

Parágrafo único. A única ressalva ao disposto no *caput* são os espaços livres de uso público que serão transferidos ao Município.

04



CAPÍTULO III
DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I – via local condominial de 6,00 (seis) metros de largura, quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

II – via local condominial de 9 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

III - via local condominial de 11 (onze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

IV – via de pedestres de 1,90 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e em conformidade com o Art. 14º.

V - áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade;

VI – caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00 (dez) metros quadrados de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o código de obras municipal;

VII – atender o disposto no quadro V da Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

VIII - dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas; e

IX - as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “*cul de sac*”.

§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão sempre atender o mínimo exigido pelo Código de Obras Municipal.

§ 3º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 4º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 5º Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

4



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza

34
&

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Parágrafo único. Nas diretrizes poderá também ser exigido que parte da área total tenha acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 14. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade;

Art. 15. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º. Poderá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.

af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza



§ 4º. Somente serão emitidos os Alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Verificação de Obras - TVO - do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas.

CAPÍTULO IV

DA DOAÇÃO

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

§ 4º. A doação de que trata o *caput* será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área;

Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º. Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para doação em pecúnia;

§ 2º. O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel segundo a Planta Genérica de Valores - PGV do Município vigente à época da aprovação do condomínio, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

af



CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 18. As aprovações referentes aos condomínios de lotes deverão seguir a seguinte sequência:

- I – Certidão de Diretrizes;
- II – Certidão de Conformidade;
- III – Aprovação (ou dispensa) perante o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;
- IV – Alvará de Execução de Obras;
- V – Termo de Verificação de Obras – TVO.

Art. 19. O pedido de diretrizes para condomínio de lotes, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;
- II - certidão vintenária da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;
- III - levantamento planialtimétrico do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio de lotes;
- IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;
- V - croqui de localização do imóvel e respectiva coordenada de referência;
- VI - comprovante de pagamento de taxas.

Art. 20. O projeto do Condomínio de Lotes, a ser apresentado junto com a solicitação de emissão de certidão de conformidade, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido ao setor técnico do Município, órgão competente para análise e validação do projeto, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais, e legais, de acordo com a legislação que rege a matéria no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 21. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá ser instruída com:

- I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

14



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza

37
8

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada do terreno, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas do lote com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII - memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros e cortes, estabilização de maciços resultantes bem como indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets, não sendo admitidos taludes com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus) ou 1/3;

IX - apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza

38
8

X - projeto do sistema de abastecimento de água potável, de coleta e tratamento de esgoto, com indicação do traçado da rede; e anuência da respectiva concessionária destes serviços;

XI - projeto da rede de escoamento de água pluvial; e

XII - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas.

§ 1º. A prefeitura, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitirá parecer aprovando ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

§ 2º. A certidão de conformidade terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, com devida justificativa do empreendedor.

Art. 22. O pedido de alvará de execução de obras, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de conformidade emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, com devida justificativa do empreendedor;

VI - projeto do condomínio de lotes definitivo;

VII - aprovação, ou dispensa de análise, emitido pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

VIII - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, contendo:

a) projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação condominial com respectiva aprovação da concessionária local;

c) projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

d) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto, e respectiva aprovação da concessionária local;

af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza

39
&

§ 1º. A execução das obras de infraestrutura fica condicionada à emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal responsável.

§ 2º. O Alvará/Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado uma vez, com devida justificativa do empreendedor, por igual período, a contar da data de sua expedição, em conformidade com o cronograma físico de obras.

Art. 23. O pedido de Termo de Verificação de Obras - TVO, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia do Alvará de implantação do condomínio de lotes;

III - comprovante de pagamento de taxas;

IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;

V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela respectiva concessionária.

Art. 24. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica da prefeitura poderá solicitar documentos complementares ao disposto nesta lei para proceder com a análise do condomínio de lotes.

Art. 25. Em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 40, os empreendimentos localizados em lotes com área superior a 5.000 m² deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período de 30 minutos.

Parágrafo único. Os dispositivos de retenção de águas pluviais poderão ser locados nas áreas de preservação condominial.

Art. 26. Não será aprovado o condomínio de lotes quando:

I - houver débito, seja de que natureza for, sobre o imóvel;

II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do requerente;

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

IV - não estiver o pedido de condomínio de lotes assinado por todos os proprietários;

V - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei;

VI - estiver incompleta a documentação;

AT



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza

40
8

VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo;

VIII - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

Art. 27. Todos os projetos deverão ser acompanhados de responsabilidade técnica específica dos responsáveis pelo projeto e execução.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Nos condomínios de lotes a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 29. Nos condomínios de lotes a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidade dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção da rede de energia elétrica e iluminação, rede lógica, rede de água potável e esgotamento sanitário.

Art. 30. Aplica-se ao condomínio de lotes subsidiariamente, as disposições referentes ao parcelamento do solo e respectivas normas do zoneamento em que se inserem.

Art. 31. As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 24/09/2020

CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO

44
g

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 04/12/2019 | Edição: 234 | Seção: 1 | Página: 32

Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Previdência e Trabalho

PORTARIA Nº 1.348, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2019

Dispõe sobre parâmetros e prazos para atendimento das disposições do artigo 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, para Estados, Distrito Federal e Municípios comprovarem a adequação de seus Regimes Próprios de Previdência Social - RPPS. (Processo nº 10133.101237/2019-73).

O SECRETÁRIO ESPECIAL DE PREVIDÊNCIA E TRABALHO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem a alínea "a" do inciso II do art. 71 e o art. 180 do Anexo I ao Decreto nº 9.745, de 08 de abril de 2019, e o inciso VII do art. 1º da Portaria ME nº 117, de 26 de março de 2019, e tendo em vista o disposto no caput e nos §§ 1º a 5º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, nos incisos I e III do art. 1º e nos arts. 2º, 3º e 9º da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, e nos incisos II, VI, XIV e alínea "b" do inciso XVI do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 10 de julho de 2018, resolve:

Art. 1º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios terão o prazo até 31 de julho de 2020 para adoção das seguintes medidas, em cumprimento das normas constantes da Lei nº 9.717, de 1998, e da Emenda Constitucional nº 103, de 2019:

I - comprovação à Secretaria Especial de Previdência e Trabalho:

a) da vigência de lei que evidencie a adequação das alíquotas de contribuição ordinária devida ao RPPS, para atendimento ao disposto no § 4º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 2019, aos arts. 2º e 3º da Lei nº 9.717, de 1998, e ao inciso XIV do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 2008;

b) da vigência de norma dispondo sobre a transferência do RPPS para o ente federativo da responsabilidade pelo pagamento dos benefícios de incapacidade temporária para o trabalho, salário-maternidade, salário-família e auxílio-reclusão, para atendimento ao disposto no § 3º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 2019, no inciso III do art. 1º da Lei nº 9.717, de 1998, e no inciso VI do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 2008.

II - encaminhamento dos documentos de que trata o art. 68 da Portaria MF nº 464, de 19 de novembro de 2018, relativos ao exercício de 2020, para atendimento ao disposto no § 1º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 2019, ao inciso I do art. 1º e ao parágrafo único do art. 9º da Lei nº 9.717, de 1998, e ao inciso II e a alínea "b" do inciso XVI do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 2008.

Parágrafo único. O pagamento dos benefícios a que se refere a alínea "b" do inciso I do art. 1º, dentro do prazo de adequação estabelecido na legislação do ente, limitado ao prazo referido no caput, não será considerado para fins da verificação do atendimento ao inciso VI do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 2008.

Art. 2º Na definição das alíquotas de contribuição ordinária devida ao RPPS, para cumprimento da adequação a que se refere a alínea "a" do inciso I do art. 1º, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - Para o RPPS em relação ao qual seja demonstrada a inexistência de déficit atuarial a ser equacionado, a alíquota de contribuição dos segurados e pensionistas não poderá ser inferior às alíquotas aplicáveis aos segurados do Regime Geral de Previdência Social;

II - Para o RPPS com déficit atuarial:

a) caso não sejam adotadas alíquotas progressivas, a alíquota mínima uniforme dos segurados ativos, aposentados e pensionistas será de 14% (quatorze por cento), na forma prevista no caput do art. 11 da Emenda Constitucional nº 103, de 2019;

42
8

b) caso sejam adotadas alíquotas progressivas, será observado o seguinte:

1. deverão ser referendadas integralmente as alterações do art. 149 da Constituição Federal, nos termos do inciso II do art. 36 da Emenda Constitucional nº 103, de 2019;

2. as alíquotas de contribuição ordinária dos segurados ativos, aposentados e pensionistas e suas reduções e majorações corresponderão, no mínimo, àquelas previstas no §1º do art. 11 da Emenda Constitucional nº 103, de 2019.

§ 1º As alíquotas deverão estar embasadas em avaliação atuarial que demonstre que a sua aplicação contribuirá para o equilíbrio financeiro e atuarial do RPPS, nos termos do § 1º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 2019.

§ 2º Não será considerada como ausência de déficit a implementação de segregação da massa de segurados ou a previsão em lei de plano de equacionamento de déficit.

§ 3º A contribuição ordinária a cargo do ente federativo deverá ser adequada, simultaneamente, com a dos segurados e pensionistas, quando necessário para o cumprimento do limite de que trata o art. 2º da Lei nº 9.717, de 1998.

Art. 3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ROGÉRIO MARINHO

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 30/07/2020 | Edição: 145 | Seção: 1 | Página: 59

Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Previdência e Trabalho

PORTARIA Nº 18.084, DE 29 DE JULHO DE 2020

Altera o prazo para comprovação à Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do cumprimento de parâmetros gerais relativos aos Regimes Próprios de Previdência Social dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O SECRETÁRIO ESPECIAL DE PREVIDÊNCIA E TRABALHO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem a alínea "a" do inciso II do art. 71 e o art. 180 do Anexo I ao Decreto nº 9.745, de 08 de abril de 2019, e o inciso VII do art. 1º da Portaria ME nº 117, de 26 de março de 2019, e tendo em vista o disposto no caput e nos §§ 1º a 5º do art. 9º da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, nos incisos I e III do art. 1º e nos arts. 2º, 3º e 9º da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, nos incisos II, VI e XIV do art. 5º da Portaria MPS nº 204, de 10 de julho de 2018, resolve:

Art. 1º Fica prorrogado até 30 de setembro de 2020, exclusivamente para os fins de emissão do Certificado de Regularidade Previdenciária, de que trata o inciso IV do art. 9º da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, o prazo para a comprovação à Secretaria Especial de Previdência e Trabalho das medidas de que tratam as alíneas "a" e "b" do inciso I art. 1º da Portaria nº SEPRT 1.348, de 3 de dezembro de 2019.

Art. 2º Ficam prorrogados por um ano os prazos de início de exigência de apresentação:

I - do Demonstrativo de Viabilidade do Plano de Custeio, de que trata o inciso VII do art. 68 da Portaria MF nº 464, de 19 de novembro de 2018, previstos no § 1º do art. 6º da Instrução Normativa SPREV nº 10, de 21 de dezembro de 2018; e

II - do Relatório de Análise das Hipóteses, de que trata o inciso VIII do art. 68 da Portaria MF nº 464, de 2018, previstos no art. 8º da Instrução Normativa SPREV nº 9, de 21 de dezembro de 2018.

Art. 3º O prazo para encaminhamento dos documentos de que trata o inciso II do art. 1º da Portaria nº 1.348, de 2019, fica mantido em 31 de julho de 2020.

Parágrafo único. A implementação de novas medidas de equacionamento do déficit atuarial, decorrentes dos resultados apurados na avaliação atuarial de 2020, indicados nos documentos de que trata o art. 68 da Portaria MF nº 464, de 2018, deverá ser comprovada até o prazo previsto no art. 1º desta Portaria.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

BRUNO BIANCO LEAL

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

PARECER 125/2020

Parecer ao Projeto de Lei 039-E, de 24/09/2020, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

Pretende a Administração Municipal, com o aludido Projeto de Lei Complementar, disciplinar a aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes".

É o necessário

Inicialmente cumpre-nos esclarecer que considerando o exíguo prazo conferido a esta Assessoria Jurídica para análise do Projeto de Lei para parecer opinativo quanto aos requisitos de admissibilidade e mérito, nos restringimos à manifestação quanto àquele requisito.

De proêmio, necessário dizer que a competência para deflagrar projetos desta natureza é do Prefeito Municipal. Como é cediço, a competência legislativa, dos entes integrantes da Federação, encontra-se devidamente disciplinada na Constituição Federal.

Assim, nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, possível afirmar que o Município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, abrangido aqui o tema objeto do presente projeto de lei, o qual busca disciplinar a ocupação do solo municipal.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Bem da verdade, o art. 8º da Lei Orgânica assim preconiza:

Art. 8º Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outros, as seguintes atribuições:

(...)

XIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 19. Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:

III - votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas;

Neste sentido, indubitável ser o Poder Executivo competente para iniciar processo legislativo com regras de uso e ocupação do solo.

Diante do exposto, o projeto em apreço encontra-se apto a ser deliberado pelas Comissões Permanentes de "Constituição, Justiça e Redação" e "Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo" cujo mérito, quanto a conveniência e oportunidade é de exclusiva competência dos Edis.

Para aprovação, maioria absoluta (art. 54, §1º, III, RI), única discussão e votação nominal.

46
8

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

É o parecer,

São Roque, 01 de outubro de 2020.


Virginia Cocchi Winter

OAB/SP nº 251.991



COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 128 – 01/10/2020

Projeto de Lei Nº 39/2020-E, 24/09/2020, de autoria do Poder Executivo.

Relator: Alacir Raysel.

O presente Projeto de Lei "**Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências**".

O ajudido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, tendo recebido parecer **FAVORÁVEL** e, posteriormente, foi encaminhado a estas Comissões para ser analisado consoante as regras previstas no inciso I, do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Em o fazendo, verificamos que o referido Projeto de Lei, **NÃO CONTRARIA** as disposições legais vigentes, assim como aos princípios gerais de direito.

Desta forma, o Projeto de Lei em exame esta em condições de ser aprovado no que diz respeito aos aspectos que cumprem a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 1 de outubro de 2020.

ALACIR RAYSEL

RELATOR CPCJR

A Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

ROGÉRIO JEAN DA SILVA
(CABO JEAN)
PRESIDENTE CPCJR

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO
MEMBRO CPCJR



**COMISSÃO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO
E PARCELAMENTO DO SOLO**

PARECER Nº 4 – 01/10/2020

Projeto de Lei Nº 39/2020-E, 24/09/2020, de autoria do Poder Executivo.

Relator: Marcos Roberto Martins Arruda.

O presente Projeto de Lei "**Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências**".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, e pela Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação, onde recebeu pareceres FAVORÁVEIS. Posteriormente foi encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso V do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Após análise do Projeto de Lei verificamos, nos aspectos que cabem a esta Comissão analisar, que inexistem óbices quanto ao mérito da propositura em pauta.

Assim sendo, somos FAVORÁVEIS à aprovação do referido **Projeto de Lei**, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 1 de outubro de 2020.

MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA
RELATOR

A Comissão Permanente de Obras e Serviços Públicos aprovou o Parecer do Relator em sua totalidade.

MAURO SALVADOR SGUEGLIA DE GÓES
PRESIDENTE CPOSP



49
&

**32ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 17ª LEGISLATURA DA
CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2020, ÀS 14H.**

EDITAL Nº 66/2020-L

I – Expediente (Art. 159 do R.I.):

1. Votação da Ata da 31ª Sessão Ordinária, de 28/09/2020;
2. Votação da Ata da 26ª Sessão Extraordinária, de 28/09/2020;
3. Leitura da matéria do Expediente; e
4. Moção de Congratulações nº 169/2020.

II – Tribuna (arts. 159 e 162, conforme sequência da ata anterior):

1. Vereador Newton Dias Bastos;
2. Vereador Rafael Marreiro de Godoy;
3. Vereador Rafael Tanzi de Araújo;
4. Vereador Rogério Jean da Silva;
5. Vereador Alacir Raysel;
6. Vereador Alfredo Fernandes Estrada;
7. Vereador Etelvino Nogueira; e
8. Vereador Flávio Andrade de Brito;

III – Ordem do Dia:

1. Única Discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 39-E**, de 24/09/2020, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências”; e
2. **Requerimento nº 88/2020**.

IV – Explicação Pessoal (art. 175, conforme sequência da ata anterior):

1. Vereador Israel Francisco de Oliveira;
2. Vereador José Alexandre Pierroni Dias;
3. Vereador José Luiz da Silva César;
4. Vereador Julio Antonio Mariano;
5. Vereador Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo;
6. Vereador Marcos Roberto Martins Arruda; e
7. Vereador Mauro Salvador Sgueglia de Góes.

V – Tribuna Livre (art. 290):

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 2 de outubro de 2020.

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

LUCIANO DO ESPIRITO SANTO
Coordenador Legislativo



PRIMEIRO TURNO DE DISCUSSÃO E VOTAÇÃO NOMINAL

(MAIORIA ABSOLUTA – Presidente não vota)

Projeto de Lei Complementar nº 03/2020-E, de 02/10/2020, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

<u>Vereadores</u>		<u>Votação do Projeto</u>
01	Alacir Raysel	SIM
02	Alfredo Fernandes Estrada	SIM
03	Etelvino Nogueira	SIM
04	Flávio Andrade de Brito	SIM
05	Israel Francisco de Oliveira (Presidente)	- X -
06	José Alexandre Pierroni Dias	SIM
07	José Luiz da Silva Cesar	SIM
08	Júlio Antonio Mariano	SIM
09	Marcos Augusto Issa Henriques de Araujo	SIM
10	Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
11	Mauro Salvador Sgueglia de Góes	SIM
12	Newton Dias Bastos	SIM
13	Rafael Marreiro de Godoy	SIM
14	Rafael Tanzi de Araújo	SIM
15	Rogério Jean da Silva	SIM
<u>Favoráveis</u>		14
<u>Contrários</u>		0



VOTAÇÃO NOMINAL do Requerimento Verbal para DISPENSA DO INTERSTÍCIO

(Com fundamento no §2º do Art. 241, da Resolução nº 13, de 30 de outubro de 1991.

Autor do pedido: Vereador Newton Dias Bastos.

Projeto de Lei Complementar nº 03/2020-E, de 02/10/2020, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

<u>Vereadores</u>		<u>Votação do Projeto</u>
01	Alacir Raysel	SIM
02	Alfredo Fernandes Estrada	SIM
03	Etelvino Nogueira	SIM
04	Flávio Andrade de Brito	SIM
05	Israel Francisco de Oliveira (Presidente)	- X -
06	José Alexandre Pierroni Dias	SIM
07	José Luiz da Silva Cesar	SIM
08	Júlio Antonio Mariano	SIM
09	Marcos Augusto Issa Henriques de Araujo	SIM
10	Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
11	Mauro Salvador Sgueglia de Góes	SIM
12	Newton Dias Bastos	SIM
13	Rafael Marreiro de Godoy	SIM
14	Rafael Tanzi de Araújo	SIM
15	Rogério Jean da Silva	SIM
<u>Favoráveis</u>		14
<u>Contrários</u>		0



52
8

**27ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 17ª LEGISLATURA
DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A
SER REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2020.**

EDITAL Nº 67/2020-L

Nos termos do artigo 181 do Regimento Interno e do artigo 35 da Lei Orgânica do Município, convoco Vossas Excelências para a 27ª Sessão Extraordinária, que será realizada em 05/10/2020, após o término da 32ª Sessão Ordinária, no Plenário Dr. Júlio Arantes de Freitas, sito à Rua São Paulo nº 355, Jardim Renê, para recebimento e deliberação da seguinte **Ordem do Dia**:

1. *Única Discussão e votação nominal do Projeto de Lei 042-E, de 02/10/2020, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre alterações na Lei nº 2.208, de 1º de fevereiro de 1994, fixando as atribuições do cargo de Psicólogo, e dá outras providências"; e*
2. *Segunda Discussão e votação nominal do Projeto de Lei Complementar nº 03/2020-E, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".*

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 5 de outubro de 2020.

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

LUCIANO DO ESPIRITO SANTO
Coordenador Legislativo



SEGUNDO TURNO DE DISCUSSÃO E VOTAÇÃO NOMINAL

(MAIORIA ABSOLUTA – Presidente não vota)

Projeto de Lei Complementar nº 03/2020-E, de 02/10/2020, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

<u>Vereadores</u>		<u>Votação do Projeto</u>
01	Alacir Raysel	SIM
02	Alfredo Fernandes Estrada	SIM
03	Etelvino Nogueira	SIM
04	Flávio Andrade de Brito	AUSENTE
05	Israel Francisco de Oliveira (Presidente)	- X -
06	José Alexandre Pierroni Dias	SIM
07	José Luiz da Silva Cesar	SIM
08	Júlio Antonio Mariano	SIM
09	Marcos Augusto Issa Henriques de Araujo	SIM
10	Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
11	Mauro Salvador Sgueglia de Góes	SIM
12	Newton Dias Bastos	SIM
13	Rafael Marreiro de Godoy	AUSENTE
14	Rafael Tanzi de Araújo	SIM
15	Rogério Jean da Silva	SIM
<u>Favoráveis</u>		12
<u>Contrários</u>		0



54
f

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003-E,
DE 24/09/2020
AUTÓGRAFO Nº 5.154/2020, DE 06/10/2020
Lei nº
(De autoria do Poder Executivo)**

**Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em
Área Urbana no Município de São Roque e
dá outras providências.**

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes", conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar Municipal nº 40, de 08 de novembro de 2006.

Art. 2º. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente, o Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 3º. Os Condomínios de Lotes previstos nesta Lei, somente serão permitidos em Área Urbana deste município, assim definidos em Lei.

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor Municipal;

II – Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;

III – Lote: porção de terra com localização e configuração definidas, devidamente individualizada, destinada à edificação, com frente para via pública, dotada de infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos nos termos da Lei Federal 6766/79;

IV – Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

V – Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

VI - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

VII – Áreas de Preservação Ambiental Condominial: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público.

VIII – Espaço livre de uso público: aqueles referentes a implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e as áreas verdes, com frente para via pública oficial;

IX – Via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

X – Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município;

XI – APP - Áreas de Preservação Permanente: nos termos da Lei 12.651/12, ou posterior, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII – APAC – Área de Preservação Ambiental Condominial:

XIII - Obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.



CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

II – localizado na Zona Prioritária de Proteção à Biodiversidade (ZPPB) definida pelo Plano Diretor Ambiental;

III – alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV – presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V – inadequado à edificação devido a condições geológicas;

VI – com declividade superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas do poder público municipal; e

VII – localizado em zona onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 6º. A implantação do condomínio de lotes só será permitida:

I - em lotes provenientes de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979; ou

II - em terrenos com área de até 15.000m², localizados em Macrozona de Consolidação Urbana destinados à edificação, com frente para via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros:

I – quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana:

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

a) deverá ter o limite de fechamento em 15.000,00m²;

b) as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

c) deverá reservar 10% de sua área a título de APAC.

II - quando localizado na Macrozona de Urbanização Específica:

a) deverá ter o limite de fechamento em 50.000,00m²;

b) deverá reservar área permeável de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, calculando-se em referência a totalidade da área que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

c) deverá reservar 20% de sua área a título de APAC;

d) suas unidades autônomas deverão ter um tamanho mínimo de 360,00m².

e) A taxa de ocupação das unidades autônomas tem o seu limite em 50% da unidade autônoma.

f) O Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas será de 1,0.

g) O Gabarito das unidades autônomas corresponderá ao limite do respectivo zoneamento.

§1º. Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% de cada unidade, e que uma faixa 5 metros de profundidade sejam destinados na frente da unidade.

§2º. Além do disposto no §1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§3º. Para fins de respeitar o índice correspondente à Área Permeável, poderá ser contabilizada a APAC.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

§4º. A área de frente da gleba onde será executado o condomínio de lotes, deverá respeitar o recuo frontal que trata a Lei Complementar nº 40/06, para o respectivo zoneamento em que se localizar.

Art. 8º. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região.

Parágrafo único. Nesse caso, o requerente deverá proceder com as aprovações necessárias perante os órgãos competentes.

Art. 10. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos.

Parágrafo único. A única ressalva ao disposto no *caput* são os espaços livres de uso público que serão transferidos ao Município.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I – via local condominial de 6,00 (seis) metros de largura, quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

II – via local condominial de 9 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

III - via local condominial de 11 (onze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

IV – via de pedestres de 1,90 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e em conformidade com o Art. 14º.

V - áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade;

VI – caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00 (dez) metros quadrados de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o código de obras municipal;

VII – atender o disposto no quadro V da Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

VIII - dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas; e

IX - as vias condominiais sem saída deverão ser providas de "cul de sac".

§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão sempre atender o mínimo exigido pelo Código de Obras Municipal.

§ 3º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 4º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 5º Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Parágrafo único. Nas diretrizes poderá também ser exigido que parte da área total tenha acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 14. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Art. 15. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º. Poderá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.

§ 4º. Somente serão emitidos os Alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Verificação de Obras - TVO - do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas.

CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.



§ 4º. A doação de que trata o *caput* será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área;

Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º. Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para doação em pecúnia;

§ 2º. O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel segundo a Planta Genérica de Valores - PGV do Município vigente à época da aprovação do condomínio, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 18. As aprovações referentes aos condomínios de lotes deverão seguir a seguinte sequência:

- I – Certidão de Diretrizes;
- II – Certidão de Conformidade;
- III – Aprovação (ou dispensa) perante o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;
- IV – Alvará de Execução de Obras;
- V – Termo de Verificação de Obras – TVO.

Art. 19. O pedido de diretrizes para condomínio de lotes, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;
- II - certidão vintenária da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

III - levantamento planialtimétrico do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio de lotes;

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

V - croqui de localização do imóvel e respectiva coordenada de referência;

VI - comprovante de pagamento de taxas.

Art. 20. O projeto do Condomínio de Lotes, a ser apresentado junto com a solicitação de emissão de certidão de conformidade, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido ao setor técnico do Município, órgão competente para análise e validação do projeto, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais, e legais, de acordo com a legislação que rege a matéria no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 21. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá ser instruída com:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada do terreno, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas do lote com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII – memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros e cortes, estabilização de maciços resultantes bem como indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets, não sendo admitidos taludes com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus) ou 1/3;

IX – apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável, de coleta e tratamento de esgoto, com indicação do traçado da rede; e anuência da respectiva concessionária destes serviços;

XI - projeto da rede de escoamento de água pluvial; e

XII - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas.

§ 1º. A prefeitura, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitirá parecer aprovando ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

§ 2º. A certidão de conformidade terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, com devida justificativa do empreendedor.

Art. 22. O pedido de alvará de execução de obras, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

63
&

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

II - cópia da certidão de conformidade emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, com devida justificativa do empreendedor;

VI - projeto do condomínio de lotes definitivo;

VII - aprovação, ou dispensa de análise, emitido pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

VIII - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, contendo:

a) projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação condominial com respectiva aprovação da concessionária local;

c) projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

d) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto, e respectiva aprovação da concessionária local;

§ 1º. A execução das obras de infraestrutura fica condicionada à emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal responsável.

§ 2º. O Alvará/Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado uma vez, com devida justificativa do empreendedor, por igual período, a contar da data de sua expedição, em conformidade com o cronograma físico de obras.

Art. 23. O pedido de Termo de Verificação de Obras - TVO, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia do Alvará de implantação do condomínio de lotes;

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

III - comprovante de pagamento de taxas;

IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;

V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela respectiva concessionária.

Art. 24. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica da prefeitura poderá solicitar documentos complementares ao disposto nesta lei para proceder com a análise do condomínio de lotes.

Art. 25. Em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 40, os empreendimentos localizados em lotes com área superior a 5.000 m² deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período de 30 minutos.

Parágrafo único. Os dispositivos de retenção de águas pluviais poderão ser locados nas áreas de preservação condominial.

Art. 26. Não será aprovado o condomínio de lotes quando:

I - houver débito, seja de que natureza for, sobre o imóvel;

II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do requerente;

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

IV - não estiver o pedido de condomínio de lotes assinado por todos os proprietários;

V - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei;

VI - estiver incompleta a documentação;

VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo;

VIII - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

Art. 27. Todos os projetos deverão ser acompanhados de responsabilidade técnica específica dos responsáveis pelo projeto e execução.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

65
8

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Art. 28. Nos condomínios de lotes a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 29. Nos condomínios de lotes a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidade dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção da rede de energia elétrica e iluminação, rede lógica, rede de água potável e esgotamento sanitário.

Art. 30. Aplica-se ao condomínio de lotes subsidiariamente, as disposições referentes ao parcelamento do solo e respectivas normas do zoneamento em que se inserem.

Art. 31. As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Aprovado na 27ª Sessão Extraordinária, de 05 de outubro de 2020.

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA

Presidente

JULIO ANTONIO MARIANO

1º Vice-Presidente

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO

2º Vice-Presidente

ETELVINO NOGUEIRA

1º Secretário

ALACIR RAYSEL

2º Secretário

66
&

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA;12256971821 em 08/10/2020 15:36:04
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasaoroque/documentos/autenticar> e informe o código B5D9-N9K4-M4M8-V9D7

67
f

claudio@camarasaoroque.sp.gov.br

De: Marta Galoni Mota - Jurídico <mgmota@saoroque.sp.gov.br>
Enviado em: terça-feira, 6 de outubro de 2020 16:13
Para: claudio@camarasaoroque.sp.gov.br
Assunto: RES: Autógrafos 5.154 e 5.155/2020

Recebido.
Obrigada.



PREFEITURA DA
ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

SÃO ROQUE
www.saoroque.sp.gov.br

Marta Galoni Mota

Chefe de Divisão - DLE

Departamento Jurídico

Prefeitura da Estância Turística de São Roque

www.saoroque.sp.gov.br (11) 4784-8556

ANTES DE IMPRIMIR, PENSE NO MEIO AMBIENTE. Aviso Legal: Esta mensagem da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, incluindo seus anexos, é destinada exclusivamente para a(s) pessoa(s) a quem é dirigida, podendo conter informação confidencial e/ou privilegiada. Se você não for destinatário desta mensagem, desde já fica notificado de abster-se a divulgar, copiar, distribuir, examinar ou, de qualquer forma, utilizar a informação, por ser ilegal, sujeitando o infrator as penas da lei. Os e-mails desta Prefeitura tem seu uso limitado exclusivamente para o trabalho, caso você receba algum e-mail que infrinja essa determinação favor encaminhá-lo para informatica@saoroque.sp.gov.br

De: claudio@camarasaoroque.sp.gov.br [mailto:claudio@camarasaoroque.sp.gov.br]
Enviada em: terça-feira, 6 de outubro de 2020 15:39
Para: mgmota@saoroque.sp.gov.br
Assunto: Autógrafos 5.154 e 5.155/2020

Boa tarde Marta!

Seguem os arquivos dos Autógrafos nºs 5.154 e 5.155/2020, relativo ao Projetos de Complementar nº 003-E e Projeto de Lei nº 042-E, aprovados na Sessão de 05/10/2020.
Por favor, encaminhar o Ok de RECEBIDO.

Atenciosamente,

Cláudio Marques Júnior



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar n.º 106
De 07 de outubro de 2020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/20-E,
De 24 de setembro de 2020
AUTÓGRAFO N.º 5154 de 06/10/2020
(De autoria do Poder Executivo)

Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes", conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Complementar Municipal nº 40, de 08 de novembro de 2006.

Art. 2º. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, no que couber, as previsões contidas na Lei Federal nº 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente, o Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes das leis que tratam da matéria.

Art. 3º. Os Condomínios de Lotes previstos nesta Lei, somente serão permitidos em Área Urbana deste município, assim definidos em Lei.

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I – Área Urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor Municipal;

et



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

II – Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão de lotes em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;

III – Lote: porção de terra com localização e configuração definidas, devidamente individualizada, destinada à edificação, com frente para via pública, dotada de infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos nos termos da Lei Federal 6766/79;

IV – Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

V – Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

VI - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

VII – Áreas de Preservação Ambiental Condominial: áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público.

VIII – Espaço livre de uso público: aqueles referentes a implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e as áreas verdes, com frente para via pública oficial;

IX – Via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

X – Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município;

XI – APP - Áreas de Preservação Permanente: nos termos da Lei 12.651/12, ou posterior, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

XII – APAC – Área de Preservação Ambiental
Condominial:

XIII - Obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais e pavimentação das vias de circulação internas.

**CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 5º. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

II – localizado na Zona Prioritária de Proteção à Biodiversidade (ZPPB) definida pelo Plano Diretor Ambiental;

III – alagadiço e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

IV – presença de material nocivo à saúde, sem que o terreno seja previamente saneado;

V – inadequado à edificação devido a condições geológicas;

VI – com declividade superior a 30%, salvo se atendidas as exigências específicas do poder público municipal; e

VII – localizado em zona onde o loteamento ou desmembramento, ou ambos, sejam proibidos por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 6º. A implantação do condomínio de lotes só será permitida:

I - em lotes provenientes de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979; ou

II - em terrenos com área de até 15.000m², localizados em Macrozona de Consolidação Urbana destinados à edificação, com frente para via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Lei Complementar 106/2020

sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, poderá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros:

Urbana: I – quando localizado na Macrozona de Consolidação

a) deverá ter o limite de fechamento em 15.000,00m²;

b) as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo que a Taxa de Permeabilidade será aplicada em referência a totalidade da área do imóvel que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

APAC. c) deverá reservar 10% de sua área a título de

Específica: II – quando localizado na Macrozona de Urbanização

a) deverá ter o limite de fechamento em 50.000,00m²;

b) deverá reservar área permeável de acordo com o zoneamento em que se localiza o imóvel, calculando-se em referência a totalidade da área que abrigará o empreendimento, podendo, para tanto, ser diluída nas unidades autônomas.

APAC; c) deverá reservar 20% de sua área a título de

d) suas unidades autônomas deverão ter um tamanho mínimo de 360,00m².

e) A taxa de ocupação das unidades autônomas tem o seu limite em 50% da unidade autônoma.

f) O Coeficiente de Aproveitamento das unidades autônomas será de 1,0.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

g) O Gabarito das unidades autônomas corresponderá ao limite do respectivo zoneamento.

§1º. Caso o empreendedor opte por diluir o correspondente a Área Permeável nas unidades autônomas, somente será permitida a diluição de forma que não ultrapasse 50% de cada unidade, e que uma faixa 5 metros de profundidade sejam destinados na frente da unidade.

§2º. Além do disposto no §1º, nos casos em que houver diluição da Área Permeável do empreendimento nas unidades autônomas esta opção deverá constar na convenção do condomínio, respondendo o condomínio solidariamente com o proprietário da unidade em eventual desrespeito à permeabilidade da respectiva unidade.

§3º. Para fins de respeitar o índice correspondente à Área Permeável, poderá ser contabilizada a APAC.

§4º. A área de frente da gleba onde será executado o condomínio de lotes, deverá respeitar o recuo frontal que trata a Lei Complementar nº 40/06, para o respectivo zoneamento em que se localizar.

Art. 8º. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região.

Parágrafo único. Nesse caso, o requerente deverá proceder com as aprovações necessárias perante os órgãos competentes.

Art. 10. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer e demais áreas de uso comum previstas no projeto, são propriedade dos condôminos.

Parágrafo único. A única ressalva ao disposto no caput são os espaços livres de uso público que serão transferidos ao Município.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. O condomínio de lotes deverá apresentar, no mínimo:

I – via local condominial de 6,00 (seis) metros de largura, quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

ef



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

II – via local condominial de 9 (nove) metros, quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

III - via local condominial de 11 (onze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

IV – via de pedestres de 1,90 metros do lado que houver entrada para a unidade autônoma e respectiva residência, e atender as normas e leis de acessibilidade vigentes, e em conformidade com o Art. 14º.

V - áreas de uso comum correspondendo no mínimo a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade;

VI – caso haja portaria, se construída no espaço destinado ao recuo, não poderá ultrapassar 10,00 (dez) metros quadrados de construção, excluída as áreas de cobertura para veículos, em conformidade com o código de obras municipal;

VII – atender o disposto no quadro V da Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006, referente às vagas para estacionamento de automóveis;

VIII - dispor de vagas de estacionamento para visitantes, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, que serão calculadas a partir do resultado de 12% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo 4 (quatro) vagas; e

IX - as vias condominiais sem saída deverão ser providas de “*cul de sac*”.

§ 1º. Não serão permitidos condomínios de lotes em terreno com testada para via pública oficial inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. As vagas de estacionamento deverão sempre atender o mínimo exigido pelo Código de Obras Municipal.

§ 3º. Não serão permitidos desdobro das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

§ 4º. As unidades autônomas para uso residencial, somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

§ 5º Os usos dos lotes (residencial, misto, comercial ou industrial), deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado, e serão os mesmos a integrar a convenção condominial.

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

PF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar 106/2020

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Parágrafo único. Nas diretrizes poderá também ser exigido que parte da área total tenha acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Art. 14. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade;

Art. 15. Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta lei, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º. A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros mínimos fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º. Poderá o possuidor do lote apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula do lote individualizado e a anuência do síndico ou diretoria do condomínio (nos termos de sua instituição) em relação ao projeto, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Lei Complementar 106/2020

§ 4º. Somente serão emitidos os Alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Verificação de Obras - TVO - do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas.

CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

§ 4º. A doação de que trata o caput será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área;

Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

§ 1º. Visando o atendimento do interesse público e social, o interessado deverá apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para comprovação da necessidade ou não de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento para doação em pecúnia;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Lei Complementar 106/2020

§ 2º. O cálculo do valor a ser pago será determinado pelo valor do metro quadrado atual do imóvel segundo a Planta Genérica de Valores - PGV do Município vigente à época da aprovação do condomínio, multiplicado pela metragem quadrada referente à área a que seria doada em terras.

**CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO**

Art. 18. As aprovações referentes aos condomínios de lotes deverão seguir a seguinte sequência:

- I – Certidão de Diretrizes;
- II – Certidão de Conformidade;
- III – Aprovação (ou dispensa) perante o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;
- IV – Alvará de Execução de Obras;
- V – Termo de Verificação de Obras – TVO.

Art. 19. O pedido de diretrizes para condomínio de lotes, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;
- II - certidão vintenária da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;
- III - levantamento planialtimétrico do imóvel, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio de lotes;
- IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;
- V - croqui de localização do imóvel e respectiva coordenada de referência;
- VI - comprovante de pagamento de taxas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Lei Complementar 106/2020

Art. 20. O projeto do Condomínio de Lotes, a ser apresentado junto com a solicitação de emissão de certidão de conformidade, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido ao setor técnico do Município, órgão competente para análise e validação do projeto, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais, e legais, de acordo com a legislação que rege a matéria no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Art. 21. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá ser instruída com:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - planta georreferenciada do terreno, contendo a localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) divisas do lote com suas respectivas dimensões, ângulo e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) localização se houver de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

c) localização se houver dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

d) benfeitoria e construções existentes;

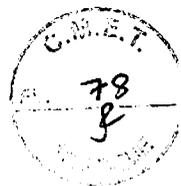
e) localização se houver de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes;

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII – memorial descritivo, contendo no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões e confrontações;

b) indicação das áreas de uso comum, com a descrição de suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros e cortes, estabilização de maciços resultantes bem como indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets, não sendo admitidos taludes com inclinação maior que 45° (quarenta e cinco graus) ou 1/3;

IX – apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável, de coleta e tratamento de esgoto, com indicação do traçado da rede; e anuência da respectiva concessionária destes serviços;

XI - projeto da rede de escoamento de água pluvial; e

XII - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas.

§ 1º. A prefeitura, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitirá parecer aprovando ou indicando as correções necessárias para aprovação do projeto.

§ 2º. A certidão de conformidade terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, com devida justificativa do empreendedor.

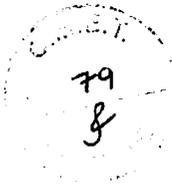
Art. 22. O pedido de alvará de execução de obras, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;

II - cópia da certidão de conformidade emitida pela municipalidade;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O



Lei Complementar 106/2020

III - certidão atualizada da matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Roque;

IV - comprovante de pagamento de taxas;

V - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo ser renovada uma vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, com devida justificativa do empreendedor;

VI - projeto do condomínio de lotes definitivo;

VII - aprovação, ou dispensa de análise, emitido pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

VIII - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, contendo:

a) projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação condominial com respectiva aprovação da concessionária local;

c) projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

d) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto, e respectiva aprovação da concessionária local;

§ 1º. A execução das obras de infraestrutura fica condicionada à emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal responsável.

§ 2º. O Alvará/Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado uma vez, com devida justificativa do empreendedor, por igual período, a contar da data de sua expedição, em conformidade com o cronograma físico de obras.

Art. 23. O pedido de Termo de Verificação de Obras - TVO, a ser formulado à unidade administrativa competente da Prefeitura, e assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive cônjuges;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

30
8

Lei Complementar 106/2020

de lotes;

II - cópia do Alvará de implantação do condomínio

III - comprovante de pagamento de taxas;

IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;

V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela respectiva concessionária.

Art. 24. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica da prefeitura poderá solicitar documentos complementares ao disposto nesta lei para proceder com a análise do condomínio de lotes.

Art. 25. Em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 40, os empreendimentos localizados em lotes com área superior a 5.000 m² deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais por um período de 30 minutos.

Parágrafo único. Os dispositivos de retenção de águas pluviais poderão ser locados nas áreas de preservação condominial.

quando:

Art. 26. Não será aprovado o condomínio de lotes

imóvel;

I - houver débito, seja de que natureza for, sobre o

requerente;

II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

assinado por todos os proprietários;

IV - não estiver o pedido de condomínio de lotes

previstos nesta Lei;

V - não estiver presente qualquer dos requisitos

VI - estiver incompleta a documentação;

em restrição do parcelamento do solo;

VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista

descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

VIII - houver imperfeição ou precariedade na

Art. 27. Todos os projetos deverão ser acompanhados de responsabilidade técnica específica dos responsáveis pelo projeto e execução.

af



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

Lei Complementar 106/2020

**CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 28. Nos condomínios de lotes a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 29. Nos condomínios de lotes a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços são de responsabilidade dos condôminos, bem como o recolhimento interno de resíduos sólidos, manutenção da rede de energia elétrica e iluminação, rede lógica, rede de água potável e esgotamento sanitário.

Art. 30. Aplica-se ao condomínio de lotes subsidiariamente, as disposições referentes ao parcelamento do solo e respectivas normas do zoneamento em que se inserem.

Art. 31. As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 07/10/2020

**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO**

**Publicada em 07 de outubro de 2020, no Átrio do Paço Municipal
Aprovado na 27ª Sessão Extraordinária de 05/10/2020**

Publicado no Jornal DA ECONOMIA

n.º 1.113 fs. B5 dia 9 / 10 / 2020

Ato Normativo LEI COMPLEMENTAR Nº 106 / 2020