



Icém-SP, 05 de janeiro de 2024.

Ofício nº: 003/2024.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei que **"ESTABELECE NORMAS, CONDIÇÕES E CRITÉRIOS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DE SOLO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVA DE CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAIS E OU COMERCIAL E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

Senhora Presidente:

Cumprimentando-a cordialmente, encaminho o anexo Projeto de Lei que **"ESTABELECE NORMAS, CONDIÇÕES E CRITÉRIOS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DE SOLO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVA DE CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAIS E OU COMERCIAL E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**, a fim de ser submetido à apreciação pelos Nobres Edis desta Colenda Casa de Leis.

Por se tratar de matéria cuja demora na apreciação poderá causar prejuízo aos interesses deste município, requer a tramitação do presente Projeto de Lei em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**.

Contando desde já com o atendimento de Vossa Excelência, renovo meus protestos de elevada consideração, respeito e estima.

Atenciosamente,


OSCAR LUIZ CORREA CUNHA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ICÉM

Recebi e protocolei em 05/01/24

Protocolo n.º 335 / 2024

Horário 10:09 Responsável [assinatura]

Exma. Srª.

ANA MARIA BORGES MESQUITA

DD. Presidente da Câmara Municipal de Icém - SP.



PROJETO DE LEI Nº 02/2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE ICÉM

Recebi e protocolei em 05/01/24

Protocolo n.º 335 / 2024

Horário 10:09 Responsável [assinatura]

MATÁLIA REGINA DE SOUZA BORGES
Assistente Legislativa

ESTABELECE NORMAS, CONDIÇÕES E CRITÉRIOS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DE SOLO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVA DE CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAIS E OU COMERCIAL E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

OSCAR LUIZ CORREA CUNHA, Prefeito do Município de Icém, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

ÁREAS DESTINADAS AO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS OU UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO RESIDENCIAIS DE RECREIO

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

Art. 1º - A execução e aprovação dos projetos de condomínios de chácaras ou unidade autônomas de uso residenciais de recreio, doravante denominada simplesmente **condomínio de chacara**, no âmbito do Município de Icém, se regerá pelas normas constantes na Constituição Federal, em especial nos artigos 182 e seguintes, no artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, nas Leis 6.766/79 e 4.591/64 e suas alterações posteriores vigentes, no que couber, e por aquelas estabelecidas nesta Lei, devendo a área do empreendimento estar inserida obrigatoriamente em **área de expansão urbana e rural do município**.

Parágrafo Único - Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:



- I - Condomínios de chácaras ou unidade autônomas de uso residenciais de recreio:** subdivisão de áreas em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso privativa, área de uso comum e com abertura de novas vias de circulações internas;
- II - Propriedade Individualizada:** a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da área condominial;
- III - Área de Uso Comum:** aquela que for destinada à construção de vias de circulações internas, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal, se houver, área administrativa e demais áreas que se fizerem necessárias;

Art. 2º - Nos condomínios de chácaras, o Município poderá exigir outorga onerosa se assim achar necessário.

Art. 3º - O condomínio de chácaras corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, por muro, grades ou alambrados, desde que no caso de grade e alambrados, não faça divisa com fundos ou laterais de lotes urbanos, com no mínimo 2,00 (dois) metros de altura, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico), sendo que cada lote tem como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

§ 1º - A execução das obras prevista no *caput* deste artigo, além de outras obras de interligações e acesso que se fizeram necessárias, prevista na Diretriz Técnica, deverão ser realizadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante caução no valor total dos custos previamente apresentados pelo empreendedor e aprovados pela Municipalidade.

§ 2º - A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões e passagens já existentes.

Art. 4º - Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de condomínios de chácaras, compreenderão as seguintes etapas:

I - Expedição de Certidão de Diretrizes Técnica do empreendimento;

II - Pré Aprovação do Projeto Urbanístico;

III - Aprovação definitiva do empreendimento;



- IV** - Auto de conclusão e liberação da caução, bem como, o Habite-se das áreas edificadas de uso comum do condomínio;
- V** - Alvará de construção para as construções individuais;
- VI** - Habite-se para as construções individuais.

Parágrafo Único - Os requerimentos deverão ser feitos em nome do respectivo proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

Art. 5º - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

- Art. 6º** - O empreendedor, deverá executar no mínimo as seguintes obras de infraestrutura interna e ainda, se solicitado executar a suas custas, melhorias no entorno de acesso, devidamente solicitadas de única vez na Diretriz Técnica, segundo cronograma apresentado do projeto:
- a)** Abertura das vias de circulação interna, com no mínimo pavimentação em cascalho ou britas;
 - b)** Obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, internas e sua devida interligação (externa), ou lançamento conforme estabelecido pela Diretriz Técnica, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;
 - c)** Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
 - d)** Instalação da rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;
 - e)** Instalação do sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do



serviço público ou padrão exigido pela municipalidade, em caso de não atendimento pela concessionária do serviço;

Art. 7º – As vias de acesso internas nos condomínios de chácaras, devem ter:

- a) Ruas** - com largura mínima de 8,00 (oito) metros de faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois) metros de largura, sendo no mínimo 1,40 (um e quarenta) metros para circulação de pedestres e 0,60 (zero vírgula sessenta) metros para faixa de serviços, se houver necessidade;
- b) Avenidas** - com largura mínima de 7,00 (sete) metros para cada faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois) metros de largura, sendo no mínimo 1,40 (um e quarenta) metros para circulação de pedestres e 0,60 (zero vírgula sessenta) metros para serviços, se houver necessidade e canteiro central de 1,00 (um) metro;

§ 1º - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo previsto no cronograma físico apresentado, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 2º - O órgão público responsável, realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

§ 3º - Sendo identificada alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresente as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

§ 4º - No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

Art. 8º - A cada chacara ou unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

Art. 9º - A entidade representativa dos proprietários, nos exatos termos da legislação vigente, deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.



Art. 10 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único - É de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

- a) O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos e transportados até o local apropriado para depósito ou destinação final;
- b) Quando as áreas verdes estiverem voltadas para as vias públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

Art. 11 - Nos condomínios de chácaras de recreio somente poderão ser implantados lotes residenciais de recreio e de baixa densidade, com área mínima privativa de 1.000,00 m² e máxima de 5.000,00 m², que após sua aprovação não poderão ser desmembrado, desdobrado, ou seja, ter área inferior a sua aprovação, independentemente de quantos proprietários em uma única Matrícula. Sendo permitido a unificação de chácaras dentro do limite máximo de 5.000,00 metros quadrados.

§ 1º - Todas as chácaras deverão ter frente para as vias destinadas ao condomínio e possuir testada mínima de 2% (dois) por cento da área quadrada privativa total e comprimentos máximo de 200,00 metros.

§ 2º - A conservação e manutenção de vias internas, de rede de água, esgoto, ficarão a cargo dos proprietários, no caso do órgão público vier a fazer alguma manutenção, o custo destas será repassado aos proprietários, dividido igualmente entre estes.

§ 3º - O Condomínio de Chácaras urbana e/ou expansão urbana, deverá ter toda infra-estrutura, tais como, rede de distribuição de água potável e rede de coleta e afastamento esgoto sanitário, rede de galeria pluvial, guia e sarjeta, iluminação pública, pavimentação asfáltica, sinalização vertical com os nomes das ruas. No caso de rede de água e esgoto, deverá ser conforme solicitação da concessionária local, quando for o caso, na impossibilidade de rede de esgoto poderá ter instalação de fossa séptica, conforme legislação vigente.

§ 4º - O Condomínio de Chácaras rurais, não se aplica o §3º deste artigo, relacionado a infraestrutura, tendo que conter rede de distribuição de água potável, iluminação pública, sendo que no caso de rede de água e esgoto, deverá ser conforme solicitação da concessionária local, quando for o caso, na impossibilidade de rede de esgoto poderá ter instalação de fossa séptica, conforme legislação vigente.



§ 5º - Desde que a concessionária de água e esgoto, ateste a impossibilidade técnica de rede de água e ou esgoto, o município poderá exigir a instalação de poço artesiano ou profundo e caixa d'água para atender exclusivamente ao condomínio de chácaras e fossas sépticas, de acordos com normas existentes para tal, considerando inclusive o número de frações de áreas.

Art. 12 - Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

I - Área não permeável máxima de 60% (sessenta) por cento, podendo ser plantada grama, não podendo em hipótese alguma o uso de algum tipo de pavimento, mesmo que permeável.

II - A construção do prédio residencial deverá obedecer a um recuo mínimo frontal de 5,00 metros, um recuo lateral e de fundos, mínimo de 2,00 metros, em caso de construção assobradada o recuo lateral e de fundo, mínimo passa a ser de 3,00 metros.

III - As calçadas poderão ser de grama ou piso de concreto ou intercalados com grama.

Art. 13 - A ocupação das chácaras de recreio será única e exclusivamente para fins residências e/ou de lazer.

§ 1º - Nas Chácaras de Recreios somente serão admitidos residências unifamiliares.

§ 2º - Não será admitida criação de animais considerados não domésticos – galinhas, porcos, vacas, cavalo, etc.

Art. 14 - As servidões de passagem que por ventura estiverem gravadas nas glebas a lotear devem ser garantidas pelo condomínio.

Art. 15 - O município poderá não exigir percentual de área pública em condomínios, se achar não ser necessário devido a densidade habitacional da área em questão, e, se salvo necessário, esta área deverá ter acesso por vias públicas existentes, pois o município poderá exigir que a mesma não esteja inclusa "intra muros", ou seja, não pertencer a área condominial.

§ 1º - O órgão municipal, poderá exigir, de acordo com a dimensão de área e densidade habitacional da área, uma entrada de emergência.



§ 2º - O condomínio de chácara deverá da área da gleba, destinar os percentuais abaixo descritos para área verde:

- a) área de 0 à 10.000,00 m², não será exigido área verde;
- b) área de 10.000,01 à 20.000,00 m², no mínimo 5 % (cinco por cento) para área verde;
- c) área de 20.000,01 à 40.000,00 m², no mínimo 10% (dez por cento) para área verde;
- d) área acima de 40.000,01 m², no mínimo 20% (vinte por cento) para área verde.

CAPÍTULO III

DA SOLICITAÇÃO DA DIRETRIZ TÉCNICA

Art. 16 - A solicitação de expedição de Certidão de Diretriz Técnica do empreendimento deverá conter declaração e especificações de uso exclusivo de unidades autônomas, acompanhada pelos documentos e projetos contidos no **ROTEIRO I**, devendo:

- § 1º - O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.
- § 2º - O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.
- § 3º - O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

CAPÍTULO IV

DA SOLICITAÇÃO DA PRÉ APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO



- Art. 17 -** O empreendedor deverá solicitar a **Pré Aprovação** junto a Prefeitura Municipal de ICÉM-SP, com única finalidade de requerer junto as Concessionária de saneamento básico e concessionária de energia elétrica as Diretrizes Técnicas ou documento de atendimento do empreendimento, para isso deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no Roteiro que será regulamentado por Decreto.
- § 1º -** O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.
- § 2º -** O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.
- § 3º -** O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

CAPÍTULO V

DA SOLICITAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO

- Art. 18 -** Para aprovação **definitiva** do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO que será regulamentado por Decreto:
- § 1º -** O requerimento para expedição do Alvará de Aprovação do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.
- § 2º -** O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.
- § 3º -** O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição do respectivo Alvará de Aprovação do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de Aprovação Definitiva.



Art. 19 - A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará:

- a) – denominação, localização e destinação do condomínio de chácaras ou unidades autônomas;
- b) – área total do empreendimento;
- c) – número total de unidades autônomas;
- d) – áreas de uso comuns e privativas do condomínio, nos termos da NBR 12.721.

Parágrafo único - Após a aprovação do projeto junto a prefeitura, e seu respectivo registro junto ao CRI local, fica autorizado o empreendedor a comercializar as unidades autônomas.

Art. 20 - As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos e interligações, serão custeadas e executadas pelo empreendedor, sob licença do Poder Público, o qual deverá garantir a regularização da via de acesso ao condomínio, mediante termo de compromisso e ajuste a ser firmado com o empreendedor e caução no valor correspondente das referidas obras, com orçamento previamente apresentado e aprovado.

TÍTULO II

ÁREAS DESTINADAS AO CONDOMÍNIO DE LOTES ou UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 21 - A execução e aprovação dos projetos de condomínios de lotes ou unidades autônomas para fins residenciais e ou comerciais, doravante denominada simplesmente **condomínio lotes**, no âmbito do Município de Icém, se regerá pelas normas constantes na Constituição Federal, em especial nos artigos 182 e seguintes, no artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, nas Leis 13.465/2017, 6.766/79, 4.591/64 e suas alterações posteriores vigentes, no que couber, e por aquelas estabelecidas nesta Lei, devendo a área do empreendimento estar inserida obrigatoriamente no perímetro **urbano e rural do município**.



Parágrafo Único - Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

- I - Condomínio de Lotes e ou unidades autônomas:** subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso privativa, comum e com abertura de novas vias de circulações internas;
- II - Propriedade Individualizada:** a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;
- III - Área de Uso Comum:** aquela que for destinada à construção de vias de circulações internas, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal, se houver, área administrativa e demais áreas que se fizerem necessárias.
- Art. 22** - Nos condomínios de lotes, o Município poderá exigir outorga onerosa se assim achar necessário.
- Art. 23** - O condomínio de lotes corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, por muro e/ou grade, desde que no caso de grade, não faça divisa com fundos ou laterais dos lotes, com 2,00 (dois) metros de altura, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico), sendo que cada lote tem como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.
- § 1º** - A execução das obras prevista no *caput* deste artigo, além de outras obras de interligações e acesso que se fizeram necessárias, prevista na Diretriz Técnica, deverão ser realizadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante caução no valor total dos custos previamente apresentados pelo empreendedor e aprovados pela Municipalidade.
- § 2º** - A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.
- Art. 24** - Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de condomínios de lotes, compreenderão as seguintes etapas:
- I** - Expedição de Certidão de Diretrizes Técnica do empreendimento;
 - II** - Pré Aprovação do Projeto Urbanístico;
 - III** - Aprovação definitiva do empreendimento;



- IV** - Auto de conclusão e liberação da caução, bem como, o Habite-se das áreas edificadas de uso comum do condomínio;
- V** - Alvará de construção para as construções individuais;
- VI** - Habite-se para as construções individuais.

Parágrafo Único - Os requerimentos deverão ser feitos em nome do respectivo proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

Art. 25 - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

- Art. 26** - O empreendedor do Condomínio de Lotes, deverá executar no mínimo as seguintes obras de infraestrutura interna ou ainda as demais externas solicitadas na Diretriz Técnica, segundo cronograma apresentado do projeto:
- a)** - Abertura das vias de circulação com pavimentação asfáltica ou elementos de concreto;
 - b)** - Obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, internas e sua devida interligação (externa), ou lançamento conforme estabelecido pela Diretriz Técnica, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;
 - c)** - Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
 - d)** - Construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;
 - e)** - Construção e/ou execução de sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;



Art. 27 – A via de acesso interna nos condomínios de lotes, deverá ter:

- a) Ruas:** com largura mínima de 8,00 (oito) metros de faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois metro) de largura, sendo no mínimo 1,20 (um metro e vinte centímetro) para circulação de pedestres e 0,80 (oitenta centímetros) para serviços, se houver necessidade;
- b) Avenidas:** com largura mínima de 7,00 (sete) metros para cada faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois metros) de largura, sendo no mínimo 1,20 (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e 0,80 (oitenta centímetros) para serviços se houver necessidade e canteiro central de 1,20 (um metro e vinte centímetros) metro;

§ 1º - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo previsto no cronograma físico apresentado, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 2º - O órgão público responsável realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

§ 3º - Sendo identificada alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresente as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

§ 4º - No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

Art. 28 - A cada lote ou unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

§ 1º - No condomínio de lotes é vedado o desmembramento de parte ou todo, sendo permitida a unificação de lotes e sua respectiva área de uso comum.

§ 2º - A Convenção do condomínio de lotes devidamente registrada em cartório, terá poderes para decidir sobre alterações, modificações e destinações das áreas de uso comum e unidades autônomas que após decisão, deverá ser autorizado pelo órgão público competente.



Art. 29 - A entidade representativa dos proprietários, nos exatos termos da legislação vigente, deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.

Art. 30 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único - É de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

- a) O recolhimento interno dos resíduos sólidos dos condôminos e o transporte até o local apropriado para depósito ou destinação final;
- b) Quando as áreas verdes forem públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

Art. 31 - Os lotes ou unidades autônomas deverão atender em sua área privativa no mínimo de 360,00² (trezentos e sessenta) metros quadrados (referente à área de lote), com testada mínima de 10 (dez) metros.

Art. 32 - O município poderá não exigir percentual de área pública em condomínios, se achar não ser necessário devido à densidade habitacional da área em questão, e, se salvo necessário, esta área deverá ter acesso por vias públicas existentes, pois o município poderá exigir que a mesma não esteja inclusa "intra muros", ou seja, não pertencer à área condominial.

§ 1º - O órgão municipal, poderá exigir, de acordo com a dimensão de área e densidade habitacional da área, uma entrada de emergência.

§ 2º - O condomínio de lote deverá da área da gleba, destinar os percentuais abaixo descritos para área verde:

- a) - área de 0 a 10.000,00 m², não será exigido área verde;



- b) - área de 10.000,01 a 20.000,00 m², no mínimo 5 % (cinco por cento) para área verde;
- c) - área de 20.000,01 a 40.000,00 m², no mínimo 10% (dez por cento) para área verde;
- d) - área acima de 40.000,01 m², no mínimo 20% (vinte por cento) para área verde.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 33** - Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, por meio de Decreto, pelo Executivo.
- Art. 34** - As normas dispostas nesta Lei serão cumpridas sem prejuízo da observância de outras, ainda que mais restritivas, previstas em Legislações Municipal, Estadual e Federal.
- Art. 35** - Qualquer caso omissso nesta Lei, serão analisados pelo órgão municipal competente.
- Art. 36** - As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de dotação orçamentaria própria consignada no orçamento.
- Art. 37** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Icém – SP, 05 de janeiro de 2024.


OSCAR LUIZ CORREA CUNHA
Prefeito Municipal



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 02 /2024.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE E DEMAIS MEMBROS DO EGRÉGIO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL.

JUSTIFICATIVA:

A presente mensagem refere-se ao Projeto de Lei que “*Estabelece normas, condições e critérios para o uso, ocupação e parcelamento do solo com destinação exclusiva de condomínio de chácaras de recreio de uso residencial, condomínio de lotes residenciais e ou comercial e loteamento de acesso controlado, e dá outras providências.*”

Em virtude da publicação da Lei Federal nº 13.465/17 que trouxe normas para a aprovação de condomínios no âmbito municipal, é necessário sua regulamentação através de Lei Municipal, para que sejam especificados as diretrizes a serem seguidas, tendo em vista, que o condomínio de lotes é uma realização em todos os Municípios de nosso País, inclusive no nosso, razão que justifica a sua tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, nos termos do disposto na Lei Orgânica Municipal e no Regimento Interno da Câmara Municipal de Icém – SP.

Contamos desde já com o atendimento de Vossa Excelência, renovando meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Icém-SP, 05 de janeiro de 2024.



OSCAR LUIZ CORREA CUNHA
Prefeito Municipal