

CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 163/2023

"Regulamenta em âmbito municipal a Lei Federal nº 13.465/2017 para autorizar a aprovação de Projetos de Condomínio de Lotes no Município de Sorocaba."

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, a presente Lei xxx tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de Sorocaba, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins comerciais, industriais e/ou residenciais (CL), nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e das demais legislações aplicáveis em âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 2º Entende-se por Condomínio de Lotes o empreendimento comercial, industrial e/ou residencial decorrente da atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil), em que há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as propriedades exclusivas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno (unidade autônoma) aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei; e

II - a conjugação da propriedade exclusiva e das áreas comuns de propriedade compartilhada, conforme previsto no artigo 5º desta Lei Complementar atribuível a cada unidade autônoma e dela inseparável.

Art. 3º Além do disposto nos artigos 1º e 2º desta Lei xxxxxx, o Condomínio de Lotes apresenta as seguintes características:

I - não se caracteriza como parcelamento de solo podendo, a critério exclusivo da Municipalidade, ser implantado em áreas que ainda não fora objeto parcelamento;

PROJETO DE LEI Nº 163/2023 16:25 24.381. 7/8

II - a totalidade das áreas comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei xxxxx pertencerão aos condôminos;

III - observado o quanto disposto nesta Lei xxxxx, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno de Edificações devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização exclusiva das áreas privativas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das áreas comuns de propriedade compartilhada;

IV - para efeitos tributários de IPTU, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as respectivas importâncias, na forma dos respectivos lançamentos;

§ 1º Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração a propriedade exclusiva (unidade autônoma), bem como a fração ideal do terreno das áreas comuns e eventuais edificações de propriedade compartilhada correspondente a cada unidade autônoma.

§ 2º Os direitos e deveres dos condôminos serão previstos na Convenção de Condomínio, bem como no Regimento Interno de Edificações aprovados na forma prevista no §2º do artigo 9º da Lei 4.591/64.

§ 3º A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas "a" a "m" do §3º do artigo 9º da Lei nº 4.591/64 e no Código Civil, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada propriedade exclusiva (lote), observada a legislação municipal aplicável.

Art. 4º O Condomínio de Lotes está submetido, cumulativamente:

I - à atividade da incorporação imobiliária prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, relacionados ao Condomínio Edilício;

III - às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Sorocaba, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, às leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, o Código de Obras do Estado de São Paulo e o Código de Posturas, conforme o caso, conforme autorizado pelos artigos 30, VIII, e 182 da Constituição Federal;

IV - ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta deverá ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, nos termos do art.

32, "j", da Lei nº 4.591/64 e ao Regimento Interno de Edificações, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;

V - aos artigos 437 a 442 do Provimento CGJ Nº 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e/ou suas futuras alterações;

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, em especial a Lei Complementar nº 30, de 24 de junho de 2007 e suas alterações.

Art. 5º Para os fins e efeitos previstos nesta Lei xxxx, consideram-se:

I - Propriedade Exclusiva: unidade autônoma do terreno;

II - Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada: as áreas e edificações de propriedade compartilhada e comum dos condôminos, compreendendo:

a) a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica, rede de gás canalizado, rede de energia elétrica, pavimentação das vias internas de circulação de veículos e do passeio de pedestres ("Infraestrutura Básica") que deverão ser interligadas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com o projeto aprovado;

b) o conjunto das áreas e edificações internas do Condomínio, tais como, por exemplo, as vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa etc, conforme previsto no respectivo projeto.

Parágrafo único. As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

Art. 6º Para implantação do Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá observar as normas do código de obras do município e ainda:

I - estar cercado com muro ou alambrado de, no mínimo, 1,80m (um metro e oitenta) de altura;

II - contar com portaria para controle de acesso;

III - ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, desde que enquadrado no Decreto Estadual nº 52.053/07, ou outro regulamento que venha substituí-lo, com a apresentação da certidão de dispensa ou não enquadramento, ou ainda, de aprovação do referido órgão à Municipalidade, conforme o caso;

IV - contar com sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, inserido dentro de seus limites territoriais, não sendo permitido, em hipótese alguma, a instalação do recipiente no

parque público ou via pública.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CL

Art. 7º A aprovação do projeto do CL deverá incluir a descrição e especificação das propriedades exclusivas (lotes) e das áreas comuns.

Art. 8º A critério do empreendedor, poderá ser incluído no mesmo processo de aprovação do CL, projeto de aprovação das futuras construções relativas a cada uma das propriedades exclusivas.

Parágrafo único. As aprovações das futuras edificações relativas a cada uma das propriedades exclusivas citadas no caput têm caráter individual, podendo, isoladamente, ser objeto de pedido específico de modificação, hipótese em que caberá ao interessado submeter requerimento de modificação junto ao órgão municipal competente, observando, para tanto, a legislação municipal aplicável e a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno de Edificações do Condomínio.

Art. 9º O processo administrativo de aprovação do Condomínio de Lotes compreenderá as seguintes etapas:

- I - aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares, observadas as diretrizes previstas no art. 6º, III, desta Lei;**
- II - alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;**
- III - aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;**
- V - alvará de licença para as edificações das propriedades exclusivas quando requeridas pelo empreendedor, na hipótese do caput do art. 8º;**
- VI - assinatura de compromisso para cumprimento da obrigação; e**
- VII - expedição habite-se relativo a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.**

Art. 10. O requerimento de aprovação do CL será acompanhado dos seguintes documentos:

- I - cópia da certidão da matrícula emitida há menos de trinta dias;
- II - planta da situação da área ou gleba;
- III - planta da topografia georreferenciada, em 3 (três) vias;

CONFIDENTIAL
DATE: SEPTEMBER 29/01/2025 16:26 UTC+0800 1/8

IV - projeto urbanístico, em 3 (três) vias, contendo, no mínimo:

- a) delimitação da gleba ou área;
- b) subdivisão da gleba ou área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de propriedade exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;
- c) indicação das vias confrontantes com a gleba ou área;
- d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
- e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
- f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas nonedificandi, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
- g) quadro de áreas (modelo NBR 12.721) com indicação do cálculo das propriedades exclusivas e comuns;

V - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e observados os parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o CL;

VI - dispensa ou aprovação do projeto pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, nos termos do art. 6º, III, desta Lei Complementar;

VII - anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução.

Parágrafo único. Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o empreendedor apresentar na Prefeitura a minuta da "Convenção de Condomínio", bem como do Regimento Interno de Edificações do CL.

Art. 11. Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município.

Art. 12. O direito de construção relativo a cada uma das unidades autônomas poderá ser livremente cedido pelo empreendedor a qualquer terceiro e, outrossim, por este a qualquer outra pessoa e assim sucessivamente, independentemente de autorização e/ou formalidade.

Art. 13. Fica estabelecida como quota mínima da propriedade exclusiva no Condomínio de

COMPRA MIN. SINDICATA 29/04/2023 16:25 24/06/23 5/3

Lotes, aquela fixada como cota mínima para unidade autônoma horizontal de casas geminadas, observando-se os índices urbanísticos e restrições de ocupação utilizados no código de obras

Art. 14. Caberá à Municipalidade a expedição do HABITE-SE relativamente a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

Parágrafo único. O "HABITE-SE" das áreas comuns do empreendimento não está condicionado ao "HABITE-SE" das propriedades exclusivas, cabendo à Municipalidade, conforme o caso, aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual.

Art. 15. Na aprovação do CL pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal, estadual e, em especial, a legislação ambiental em vigor, bem como os critérios e índices urbanísticos definidos nesta Lei Complementar, no Plano Diretor e o Código de Obras do município.

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 16. Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do CL:

I - a demarcação e a implantação das propriedades exclusivas e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar;

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, às suas expensas, tais como rede elétrica, iluminação, das vias internas, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais, nos termos do art. 5º, II, a, desta lei; e

III - a implantação das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns.

Art. 17. As obras de acesso direto à entrada do CL, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas mediante autorização do Poder Público.

Art. 18. As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do CL e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

I - ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica, iluminação de vias internas, água potável e solução para esgoto;

II - possuir, no mínimo, 7 (sete) metros e 1,20 (um e vinte) metros de passeio, devendo o bolsão de retorno contar com, no mínimo, 12 (doze) metros de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 19. Caberá aos condôminos, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio:

I - a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio;

II - a manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;

III - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das propriedades exclusivas, seja nas áreas comuns;

IV - arcar com o custo de consumo dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

V - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos ou, conforme previsto na legislação, o tratamento e a deposição dos mesmos em local apropriado para coleta pelo Poder Público;

VI - arcar com os custos da coleta de lixo domiciliar com observância dos padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

VII - a manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública;

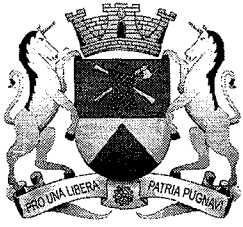
VIII - arcar com o pagamento individual do IPTU dos lotes de sua propriedade, nos termos do art. 3º, § 1º desta Lei.

Art. 20. São de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias de circulação internas, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos.

Parágrafo único. Caberá exclusivamente aos condôminos a responsabilidade pela manutenção das áreas mencionadas no caput deste artigo.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Todas as questões técnicas referentes às obras de infraestrutura básica, bem como a aprovação do Projeto de Construção de CL serão de competência da Secretaria de Planejamento Urbano do município.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

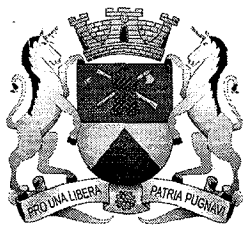
Art. 22. Os empreendimentos imobiliários residências, comerciais e industriais referidos no caput deste artigo, poderão destinar 100% das áreas de reserva para uso institucional em área localizada fora do empreendimento, desde que a área apresente o mesmo valor de mercado apurado pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, ou convertê-la, a critério da Municipalidade."

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

SOROCABA, 25 DE MAIO DE 2023

FABIO SIMOA
VEREADOR

CÂMARA MUN. SOROCABA 29/05/2023 16:26 24.198 0/0



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

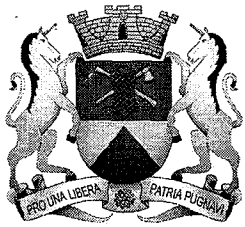
JUSTIFICATIVA:

O projeto, o Condomínio Horizontal de Lotes retrata a realidade que vem ocorrendo na cidade de Sorocaba, bem como, em todo Estado de São Paulo, pois o incorporador empreendedor aprova a instituição de um condomínio horizontal constando que será construída sobre os lotes, uma unidade residencial. Contudo, os empreendedores imobiliários constam que a responsabilidade pela construção da Unidade Habitacional ficará por conta exclusiva do adquirente.

A consequência do atual modelo está acarretando dificuldade para os proprietários dos lotes em instituir juridicamente, pois ele não consegue financiar a obra junto à Caixa Econômica Federal e demais instituições bancárias, pois definem o Condomínio como um todo, sem a possibilidade de fracionamento.

O projeto visa sanar todo este problema com a instituição deste tipo de empreendimento, bem como os condomínios já existentes que estão irregulares, pois possibilita que os adquirentes apresentem um projeto solicitando a Conversão do Condomínio Residencial, Comercial em Lotes, pois, com isso, cada um terá a liberdade de construir sua edificação na forma que deseja, bem como, conseguirá junto as instituições financeiras financiamento para a construção da casa própria.

Quanto ao "Condomínio de Lotes", importante esclarecer que com o advento da Lei Federal nº 13.456/2017, passou-se a admitir em nosso ordenamento jurídico, mais precisamente no Código Civil, a figura jurídica do "condomínio de lotes", no qual apenas são alienados os lotes, para futura construção pelos adquirentes, com a intenção de celebração de



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

convenção de condomínio. Confira-se: Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. 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. § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. Ocorre que, se o condomínio de lotes estiver caracterizado como um loteamento, abrindo-se ruas e formando-se quadras, deverão ser exigidos os requisitos para os projetos de loteamentos previstos na Lei nº 6.766/79. A norma introduzida ao Código Civil não está regulamentando o parcelamento do solo, como faz a Lei nº 6.766/79, mas apenas introduzindo nas relações de Direito Privado uma nova forma de condomínio edilício, o que não tem construção associada à unidade imobiliária. É o que prevê o §4º, incluído ao artigo 4º, da Lei nº 6.766/79: § 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. Importante destacar a diferença entre loteamentos e condomínios de lotes, sendo que enquanto nos loteamentos as ruas, praças, jardins e equipamentos urbanos são todos de domínio público, nos condomínios de lotes parte dessas áreas são de domínio particular, comum a todos os condôminos, como as ruas. De toda forma, em ambos deverá ser cumprida a Lei Federal nº 6.766/79, no que diz respeito à infraestrutura urbana e áreas públicas. Menciona o §3º, do artigo 1.358-A, citado acima, que o incorporador executará a infraestrutura. Ora, qual infraestrutura? Certamente é a prevista na Lei Federal nº 6.766/79. E as áreas públicas? Não vai precisar de áreas públicas? Sim, vai precisar, mas em um percentual menor do que é exigido para os loteamentos, pois nestes as ruas são públicas, enquanto que nos



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

condomínios as ruas são particulares e não entram no percentual de áreas públicas, assim como os terrenos para instalação dos equipamentos urbanos destinados a infraestrutura (água, esgoto, luz, drenagem) e as praças, daí porque o Município deve atribuir um percentual menor de áreas públicas nos condomínios, incluindo apenas os equipamentos comunitários nesse percentual. Convém lembra-los, ilustres Vereadores, que no Condomínio de lotes, a manutenção total das vias internas, das áreas verdes ou de lazer de uso comuns e das demais coisas, incluindo rede elétrica e iluminação, são de responsabilidade exclusiva dos proprietários condôminos. Quanto à Legislação Federal aplicável à espécie, está já existe em nosso ordenamento jurídico e, baliza-se no Código Civil Pátrio lei 10.406/2002, na Lei Federal nº 4.591 de 1.964, bem como na novel lei 13.465/2017 que, por força do enunciado no artigo 58, acresceu o artigo 1.358-A ao Código Civil, instituindo assim, em nosso ordenamento, a figura do Condomínio de lotes. Por estes motivos, solicitamos aos ilustríssimos Vereadores desse egrégio colegiado municipal, que aprovem o presente Projeto de Lei que regulamenta implantação de Loteamentos de Condomínio de Lotes no Município de Sorocaba, transformando - o em lei, na certeza que estarão demonstrando profunda sintonia com as aspirações da comunidade sorocabana. Diante dos fatos, solicitamos desta Casa de Leis que o referido projeto de lei complementar seja apreciado pelos Senhores Vereadores em regime de Urgência, nos termos da legislação sobre o assunto.

S/S., 25 de maio de 2023

FABIO SIMOA

Vereador