

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



3ª Leitura em Plenário
Sessão Ordinária
28/09/2020

Secretário

Etelvino Nogueira
Etelvino Nogueira
1º Secretário

PROJETO DE LEI N.º 039/2020-E

DATA DA ENTRADA: 24 DE SETEMBRO DE 2020

AUTOR: PODER EXECUTIVO

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO DE LOTES EM ÁREAS
URBANA NO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE E DAS OUTRAS PRO-
VIDÊNCIAS

APROVADO EM: _____

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: 05/10/2020

RETIRADO EM: _____

*PREJUDICADO
ARQUIVADO em
05/10/2020*

OBS.: _____



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 N° 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 Bonita por Natureza



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 Visão 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 Urbana:

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

RF



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita 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.

af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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.

af



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Visão e Bonita por Natureza



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.

4



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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



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;

RF



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque - Terra do Visão e Bonita por Natureza



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.



§ 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;

14



TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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



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;



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 deficit 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.

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.

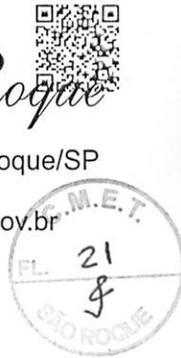
Virginia Cocchi Winter
Virginia Cocchi Winter
OAB/SP nº 251.991

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: camarasao Roque@camarasao Roque.sp.gov.br

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



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 aludido 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



31ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 4º PERÍODO, DA 17ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER REALIZADA EM 28 DE SETEMBRO DE 2020, ÀS 14H.

EDITAL Nº 62/2020-L

I – Expediente (Art. 159 do R.I.):

1. Votação da Ata da 30ª Sessão Ordinária, de 21/09/2020;
2. Leitura da matéria do Expediente; e
3. Moção de Apoio nº 166/2020.

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

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

III – Ordem do Dia:

1. Única Discussão e votação nominal do **Veto nº 02-E**, de 18/09/2020, de autoria do Poder Executivo, que “Veta integralmente o Projeto de Lei nº 36/2020-L, de 14/08/2020, de autoria do Vereador José Luiz da Silva César, que ‘Acrescenta o Art. 9-A. à Lei Municipal nº 4.143/2014, que Institui o Sistema de Estacionamento Rotativo pago, nas vias e logradouros públicos denominado ‘Zona Azul São Roque’”, Autógrafo nº 5.147/2020;
2. Única Discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 38-E**, de 02/09/2020, de autoria do Poder Executivo, que “Autoriza o Poder Executivo a receber em doação, o valor da taxa de inscrição da Corrida de Aleluia 2020, e dá outras providências” e **EMENDA**; e
3. Requerimentos nºs 86 e 87/2020.

IV – Explicação Pessoal (art. 175, 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; e
7. Vereador Etelvino Nogueira.

V – Tribuna Livre (art. 290):

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 25 de setembro de 2020.

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

LUCIANO DO ESPIRITO SANTO
Coordenador Legislativo



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 vênha, 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'

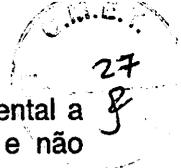
3. Abrir novos autos para tramitar o Projeto de Lei Complementar como nº 03 de 24 de setembro de 2020, a corrigir outro equívoco do Poder Executivo que fez constar a data de 24 de outubro de 2020;
4. Anexar aos autos do PLC nº 03/2020 cópia de todos os atos processuais praticados nos autos do PL nº 39/2020 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

Art. 216. Constitui projeto novo mas equiparado à emenda aditiva para fins de tramitação regimental a mensagem aditiva do Chefe do Executivo, que somente pode acrescentar algo ao projeto original e não modificar a sua redação ou suprimir ou substituir no todo ou em parte, algum dispositivo.

Parágrafo único. A mensagem aditiva somente será recebida até a primeira ou única discussão do projeto original.





Seção II Do Recebimento das Proposições

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

I - que aludindo a Lei, Decreto ou Regulamento ou qualquer outra norma legal, não venha acompanhada de seu texto;

II - que, fazendo menção à cláusula de contratos ou de convênios, não os transcreva por extenso;

III - que seja anti-regimental;

IV - que, sendo de iniciativa popular, não atenda aos requisitos do art. 280 deste Regimento;

V - que seja apresentada por vereador ausente à sessão, salvo requerimento de licença por moléstia devidamente comprovada;

VI - que tenha sido rejeitada ou vetada na mesma sessão legislativa e não seja subscrita pela maioria absoluta da Câmara;

VII - que configure emenda, subemenda, ou substituição não pertinente à matéria contida no Projeto;

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;

IX - que, contendo matéria de indicação, seja apresentada em forma de requerimento.

Parágrafo único. Da decisão do Presidente caberá recurso, que deverá ser apresentado pelo autor dentro de 10 (dez) dias e encaminhado pelo Presidente à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, cujo parecer em forma de projeto da Resolução, será incluído na Ordem do Dia e apreciado pelo Plenário. (Renumerado pela Resolução nº 6, de 2009)

§ 2º (Revogado pela Resolução nº 6, de 4 de maio de 2009)

Art. 188. Considerar-se-á autor da proposição, para efeitos regimentais, o seu primeiro signatário, sendo de simples apoio as assinaturas que se seguirem à primeira, ressalvadas as proposições de iniciativa popular, que atenderão ao disposto nos arts. 280 a 282 deste Regimento.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

29
4

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

30
J

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

31
8

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.

af



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:

27



PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

33
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

34
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;

24



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

35
J

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,

A



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

36
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.

7



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

37
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

38
&

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;

CF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

39
&

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.

AF



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

40
f

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

41
f

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.

af



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

42
g

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

43
f

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.



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
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'



Prejudicado, nos termos do Despacho
Presidente exarado em 05/10/2020.

Arquive-se.

São Roque, 05 de outubro de 2020.


LUCIANO DO ESPÍRITO SANTO
Coordenador Legislativo