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

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 n° 4.591/64, juntamente com o Código Civil vigente, o Decreto-Lei n° 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 n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei n° 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII – APAC – Área de Preservação Ambiental Condominial:

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

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

V – inadequado à edificação devido a condições geológicas;

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

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

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

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

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

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

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

I – quando localizado na Macrozona de Consolidação Urbana:

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.

§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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV
DA DOAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

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

I – Certidão de Diretrizes;

II – Certidão de Conformidade;

III – Aprovação (ou dispensa) perante o GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;

IV – Alvará de Execução de Obras;

V – Termo de Verificação de Obras – TVO.

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

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

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

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

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

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

VI - comprovante de pagamento de taxas.

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

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

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

II - cópia da certidão de diretrizes emitida pela municipalidade;

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

IV - comprovante de pagamento de taxas;

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

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

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

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

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

d) benfeitoria e construções existentes;

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

f) indicação do norte;

g) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

h) área total do empreendimento;

i) número total de unidades autônomas;

j) indicação das curvas de nível.

VII – memorial descritivo, contendo no mínimo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - cópia da certidão de conformidade emitida pela municipalidade;

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

IV - comprovante de pagamento de taxas;

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

VI - projeto do condomínio de lotes definitivo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III - comprovante de pagamento de taxas;

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

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

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

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

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

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

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

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

III - não ser proprietário do imóvel o requerente;

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

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

VI - estiver incompleta a documentação;

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

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

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

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

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