



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP
Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 DE 2024

Dispõe sobre a implantação de loteamentos com acesso controlado (loteamentos fechados) e de condomínios de lotes e dá outras providências.

Dany Willian Floresti, Prefeito do Município de Pirapora do Bom Jesus, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, Faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga-a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam instituídos o Loteamento com Acesso Controlado (Loteamento Fechado) e o Condomínio de Lotes para fins residenciais unifamiliares, no Município de Pirapora do Bom Jesus.

Paragrafo único. Serão permitidos esses empreendimentos em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana.

Art. 2º Para os fins desta lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado"): modalidade de loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de (responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

II - Condomínio de Lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Art. 3º A Aprovação do Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado") e Condomínio de Lotes fica condicionada:

I - à fixação prévia de diretrizes por parte da Prefeitura, a pedido do interessado;

II - ao atestado de cumprimento das diretrizes pré-fixadas;

III - à concessão de licença ou Certidão de Diretrizes, quanto às normas de saneamento e à preservação do meio-ambiente.

PREFEITURA MUN. DE PIRAPORA DO BOM JESUS - SP
PROTOCOLO GERAL
Protocolo Nº 1839/2024
Data: 20/08/2024
Funcionário: [Assinatura]



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP

Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

§ 1º A aprovação será formalizada mediante Decreto do Executivo.

§ 2 - O Ato de aprovação importará na expedição da respectiva licença para a implantação do Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado") e Condomínio de Lotes.

Art. 4º No que se refere às diretrizes prévias, aprovação e licenciamento, serão aplicadas, no que couber, as normas da Lei complementar nº 10/2001, Lei complementar 193/2019, Lei 915/2008 e Lei complementar 215/2022 que dispõe sobre o uso e parcelamento urbano no território do Município e da Lei nº 016/2002, que dispõe sobre o Código Tributário Municipal.

§ 1º Da área total objeto do projeto de loteamento e condomínio de lotes serão destinados, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 20% (vinte por cento) para áreas verdes ou de lazer;

III - 2% (dois por cento) para áreas institucionais;

IV- 2% (dois por cento) que ficarão classificadas como áreas dominiais, em lotes urbanizados;

V- 2% em equipamentos urbanos comunitários de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, obras de infraestrutura básica ou de outra natureza, conforme estabelecido a critério do Poder Público Municipal.

§ 2º As áreas institucionais, dominiais e os equipamentos comunitários e de infraestrutura básica, exigidos por lei, poderão localizar-se fora da área loteada, desde que assim seja de interesse público.

Art. 5º Os casos eventualmente não contemplados nesta lei, serão disciplinados nos termos da Lei nº 915/2008 e suas alterações posteriores, bem como outras espécies normativas que tratam do Parcelamento e Uso do Solo Urbano.

Seção I Da Implantação de Loteamentos com Acesso Controlado

Art. 6º A implantação de Loteamentos Fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação municipal aplicável à espécie.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 7º Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, exceto as áreas verdes, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento, devendo ser sempre observada a taxa de permeabilidade de pelo menos 30% (trinta por cento) do total da área do empreendimento.

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade dos lotes deverá ser mantida em no mínimo 10 % na implantação de edificações



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP
Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

Art. 8º As Áreas Institucionais poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pela Municipalidade.

Art. 9º O Município poderá aceitar área Institucional fora dos limites do loteamento, em local indicado de comum acordo com a Municipalidade, com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento. Parágrafo único. A área institucional deve ter acesso à via pública.

Art. 10. As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes e sistema de lazer dos Loteamentos Fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Art. 11. Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do condomínio, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II - a manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;

III - a prevenção de sinistros;

IV - a manutenção do sistema de drenagem;

V - outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do Loteamento Fechado.

§ 2º O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

§ 3º A requerimento da associação ou entidade de representação legal dos moradores e mediante o pagamento das taxas devidas, o Poder Público Municipal poderá executar os serviços de coleta domiciliar de lixo no interior do loteamento.

§ 4º Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pelo empreendimento para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o presente do artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e das taxas de competência do Município.

Art. 12. Caso o loteamento fechado adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 13. Nos loteamentos fechados, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP

Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

Art. 14. A área máxima para fechamento de loteamentos será de 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados).

Art. 15. Excepcionalmente, será permitido lote com menor metragem, em loteamento fechado, com a destinação exclusiva e específica de instalação de portaria e edificações de apoio ao empreendimento, porém, sempre observando as dimensões mínimas previstas pela Lei Complementar 193/2019 (Lei de Zoneamento) que define padrões urbanísticos e de dimensões permitidas por zona .

Seção II Da Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 16. A implantação de Condomínio de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 17. Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser executada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 18. As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento.

Art. 19. São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado. Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 20. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 21. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 22. Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender às seguintes restrições:

I - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela Municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP

Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

II - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal:

- a) Sistema de distribuição de água e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;
- b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;
- c) Sistema de iluminação;
- d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos e passeio nas áreas de uso comum, conforme legislação municipal vigente;
- e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde.

Parágrafo único. Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

Art. 23. A área máxima para fechamento de condomínios de lotes será de 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados), sendo que, quando se tratar de gleba não loteada, este deverá atender a todas as exigências da lei de parcelamento federal vigente, no tocante à área institucional, sistema de lazer e área verde.

§ 1º Em todo o empreendimento em sistema de condomínio, quando este confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna, junto à divisa da via pública externa, uma via de circulação interna de veículos.

§ 2º Os condomínios de lotes com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de áreas institucionais e de áreas destinadas a uso coletivo.

§ 3º Fica vedado o desmembramento de áreas maiores pertencentes à mesma matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para o fim estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º As unidades dos condomínios de lotes que se enquadrem no disposto no § 2º, terão a metragem mínima exigível de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) desde que respeitadas as regras de zoneamento impostas pela Lei de zoneamento vigente.

Subseção I Do uso Comum do Sistema em Condomínio

Art. 24. Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão sob domínio dos condôminos.

Art. 25. A administração do empreendimento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP
Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

Art. 26. Nos empreendimentos em sistema de condomínio, as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada à utilidade pública.

Art. 27. Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e nos de sistema de condomínio. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração. Subseção II Do Registro da Incorporação Imobiliária de Condomínios

Art. 28. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto a Departamento de Obras o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado") ou de Condomínio de Lotes.

Art. 30. A conversão de parcelamentos urbanos anteriormente aprovados, em Loteamento com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado") ou Condomínios de Lotes somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos proprietários.

Art. 31. Todas as obras que forem executadas nos Loteamentos com Acesso Controlado ("Loteamento Fechado") e nos Condomínios de Lotes, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação

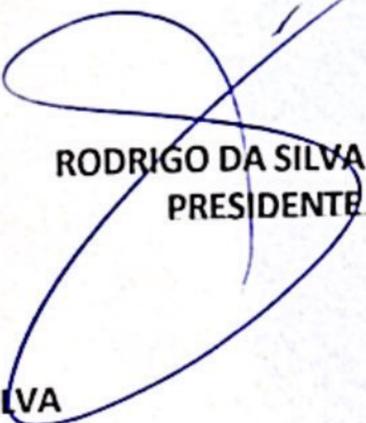


CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAPORA DO BOM JESUS – SP
Praça Dom Paulo Rolim Loureiro, 35,
Centro, Pirapora do Bom Jesus – SP.
Tel. 4131.1280

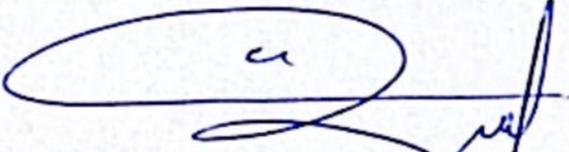
pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Pirapora do Bom Jesus, 17 de abril de 2024.


RODRIGO DA SILVA BRITO
PRESIDENTE


KATHERINE A. DOS SANTOS SILVA
1ª SECRETÁRIA


BENEDITO SERGIO R. DE CASTRO
2º SECRETÁRIO