



## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

### **~~PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14/2024~~**

**CLAUDINEI ALVES DOS SANTOS**, Prefeito, no uso de suas atribuições legais, apresenta à CÂMARA MUNICIPAL o seguinte:

#### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

“Dispõe sobre a aprovação de projetos para a implantação de condomínio de lotes no Município de Embu das Artes, e dá outras providências”.

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Ficam instituídas por meio desta Lei Complementar as regras para aprovação de projetos visando a implantação de condomínio de lotes industriais, comerciais e residenciais no âmbito do Município de Embu das Artes nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dos artigos 1.331 a 1.358-A da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e demais normas aplicáveis, observados os índices urbanísticos e critérios previstos na Lei nº 2.962, de 09 de junho de 2017 e na Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, bem como aquelas que as sucederem.

**§ 1º** Nos condomínios de lotes industriais não poderá haver lotes de uso residencial.

**§ 2º** Nos condomínios de lotes residenciais serão permitidos lotes de uso comercial, em especial para fins de prestação de serviços locais.

**Art. 2º** Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico projetado nos moldes definidos pelos artigos 1.331 a 1.358-A da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pelo artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelo artigo 3º do Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967 no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

**§ 1º** Qualquer edificação a ser executada nas unidades autônomas de que trata o “caput” deste artigo estará condicionada à aprovação prévia de projeto individual pelo Município, nos termos da lei.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

§ 2º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso a logradouro público, considerando para isso as vias internas do respectivo condomínio de lotes.

§ 3º As unidades de uso exclusivo do condomínio de lotes deverão contar com pelo menos 5 metros de frente para acesso às vias internas.

§ 4º Nas unidades de usos exclusivos as edificações deverão atender aos índices construtivos correspondentes à zona em que o imóvel está inserido.

§ 5º Até a extensão de 50 metros lineares as vias internas do condomínio de lotes deverão contar com pelo menos 9 metros de largura com leito de 6 metros, executadas com pavimento permeável ou não, mas dotadas de microdrenagem de águas pluviais.

§ 6º As vias internas sem saída deverão contar com passeios de pelo menos 1,5 metros de largura quando sem arborização e garantir vagas de estacionamento para visitantes.

**Art. 3º** O condomínio de lotes deverá contar com fechamento divisório e portão eletrônico com sistema de comunicação ou guarita de controle.

**Art. 4º** O condomínio de lotes deverá contar com áreas de uso comum que serão caracterizados como bens de condomínio, sendo a gestão e de responsabilidade exclusiva dos condôminos, nos termos da respectiva Convenção e do Regimento Interno.

**Art. 5º** O condomínio de lote urbano será dotado, preferencialmente, de sistema de tratamento de esgoto isolado por unidade autônoma, ficando permitido tratamento conjugado quando aquele não for possível, devendo sistema interno de esgotamento sanitário obrigatoriamente se integrar à rede pública.

**Art. 6º** Observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos estabelecerão, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno de Edificações devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização das áreas privativas e das comuns.

**Parágrafo único.** A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas no §3º do artigo 9º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as referentes às limitações



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

edilícias e ao uso do solo relacionadas a cada unidade autônoma, observada a legislação em vigor.

**Art. 7º** Para efeitos tributários cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino arcar com o pagamento e quitação dos respectivos lançamentos.

**Parágrafo único.** Para efeitos de cálculo de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano serão levadas em consideração tanto a propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma como uso da fração ideal correspondente às áreas comuns.

**Art. 8º** O condomínio de lotes deverá atender, cumulativamente:

- I - à Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- II - aos artigos 1.331 a 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- III - às normas edilícias da Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 e da Lei nº 2.962, de 09 de junho de 2017;
- IV – ao Decreto Estadual nº 12342, de 27 de setembro de 1978;
- V – ao previsto na Convenção de Condomínio do empreendimento cuja minuta deverá ser arquivada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis nos termos do artigo 32, alínea "j" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e, ao Regimento Interno de Edificações;
- VI - aos artigos 437 a 442 do Provimento CGJ nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e suas eventuais alterações.

**Art. 9º** Para aprovação os empreendimentos classificados como condomínio de lotes deverão doar ao Município, para fins de uso dominial, os seguintes percentuais, considerando a área total do imóvel objeto do licenciamento:

- I – 5%, não inferior a 500 m<sup>2</sup>, quando classificado predominantemente como industrial;
- II – 8%, não inferior a 800 m<sup>2</sup>, quando classificado predominantemente como comercial;
- III - 10%, não inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, quando classificado predominantemente como residencial.

**§ 1º** A área objeto da doação tratada no "caput" deste artigo será localizada na parte externa do empreendimento, devendo o requerente firmar Termo de Compromisso de Doação quando da aprovação do empreendimento e o documento definitivo da doação antes da emissão do Habite-se.



Autenticar documento em <https://hopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**§ 2º** A critério exclusivo do Chefe do Poder Executivo levando em consideração o interesse público, poderão as doações previstas no “caput” serem convertidas em execução de obras, aquisição de bens ou execução de serviços, da seguinte forma:

I - Obras:

- a) Construção de Prédios Públicos;
- b) Reforma ou ampliação de Prédios Públicos;
- c) Construção, reforma ou ampliação de áreas de recreação, lazer, cultural ou esportivas, com implantação dos respectivos equipamentos e mobiliários.

II - Infraestrutura urbana:

- a) pavimentação asfáltica;
- b) recapeamento asfáltico;
- c) drenagem de águas pluviais;
- d) sinalização viária.

III – Aquisição de bens e materiais.

IV - Serviços:

- a) levantamentos topográficos e planialtimétricos;
- b) sondagem de solo;
- c) projetos de construção civil em geral.

**§ 3º** A conversão da obrigação exigida neste artigo nos moldes do §2º deverá ser formalizada e devidamente acompanhada dos respectivos projetos, quando necessários, termos de referência com composição de preços baseados em tabelas oficiais utilizadas pela administração pública federal, estadual ou municipal, devendo o requerente, obrigatoriamente, firmar Termo de Compromisso de Doação quando da aprovação do empreendimento e documento definitivo de cumprimento da obrigação antes da emissão do Habite-se.

**Art. 10.** O condomínio de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - estar cercado em todo seu perímetro com muro, cerca, alambrado ou elementos vazados com pelo menos 1,80 metros de altura e no máximo 3 metros quando da divisa com via pública principal e 2,5 metros quando da divisa com via pública secundária.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

II – quando se tratar de condomínio de lotes residenciais deverá ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo nos moldes do Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007 ou regulamento que o suceda, podendo a referida exigência ser afastada apenas mediante certidão de dispensa ou de não enquadramento expedida por aquele órgão;

III – quando se tratar de condomínio de lotes industriais ou comerciais e de serviços deverá ser submetido à análise prévia da CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;

IV - contar com sistema de coleta de resíduos sólidos e domiciliares em recipientes próprios inseridos dentro dos seus limites territoriais, ficando vedada a instalação destes equipamentos junto ao passeio ou via pública.

V - possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum;

VI – os muros divisórios entre as unidades autônomas poderão ter altura máxima de 2 metros quando se tratar de condomínio de lotes industrial ou comercial e de 1,5 metros quando residencial;

VII – nas divisas entre as unidades autônomas e as vias principais e secundárias do condomínio de lotes deverão ser implantadas unidades arbóreas características da região em substituição à construção de muros, cercas ou alambrados.

VIII - O Coeficiente de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação e o Índice de Permeabilidade aplicáveis ao condomínio de lotes serão os da Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 ou os daquela que a suceder.

**Art. 11.** Fica estabelecida como cota mínima de cada unidade autônoma do condomínio de lotes a metade daquela estabelecida na Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012, ou naquela que a suceder, para o zoneamento que se localizar o empreendimento.

**Art. 12.** Nos condomínios de lotes a unificação de unidades autônomas obedecerá as metragens mínimas estabelecidas nesta Lei e na Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 ou naquela que a suceder.

**Parágrafo único.** O desmembramento de unidades autônomas será permitido apenas para fins de unificação com lotes lindeiros, obedecido ao quanto disposto na Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012 ou naquela que a suceder, bem como na Lei Estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006.

### **CAPÍTULO II**

#### **DA EMISSÃO DAS DIRETRIZES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS**



Autenticar documento em <https://hopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**Art. 13.** Para elaboração do projeto de condomínio de lotes o interessado deverá solicitar ao Município a expedição das diretrizes, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba em que será implantado o condomínio de lotes, em formulário próprio disponibilizado pelo Município, acompanhado de cópia do respectivo documento de identidade quando se tratar de pessoa física e da certidão do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, do contrato social e dos documentos de identidade de cada sócio quando se tratar de pessoa jurídica;

II – comprovante de inscrição do responsável técnico junto ao respectivo Conselho de Classe;

III – comprovante do Cadastro do responsável técnico junto ao Município;

IV – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;

V – cópia do carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano da gleba em que será implantado o condomínio de lotes;

VI - certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeito Negativo referente ao imóvel;

VII – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel expedida a no máximo 180 dias, podendo a comprovação de propriedade ser substituída, excepcionalmente, por instrumento particular de promessa ou de compra e venda, cessão de direitos ou permuta, desde que devidamente registrados no Oficial de Registro de Imóveis e que o requerimento previsto no inciso I esteja acompanhado de anuência do proprietário;

VIII - EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX - RIT - Relatório de Impacto no Trânsito;

X - Declaração da concessionária de energia elétrica acerca da viabilidade do fornecimento no local do empreendimento;

XI - Declaração da concessionária de água acerca da viabilidade do abastecimento no local do empreendimento;

XII - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto acerca da viabilidade do esgotamento sanitário no empreendimento ou com indicação da solução sobre o respectivo sistema;

XIII - Declaração do órgão ou do departamento responsável pela via pública de acesso ao empreendimento acerca da viabilidade de acesso;

XIV - Estudo preliminar de Arquitetura e Ambiental contendo no mínimo:

a) Mapa de localização do terreno com orientação magnética (norte);





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

- b) Levantamento Planialtimétrico, incluindo distância de pelo menos 100 metros a contar das divisas do imóvel com indicação dos acessos, confrontantes, edificações, curvas de nível, taludes, corpos d'água, vegetação, calçadas, postes, bocas de lobo e poços de visitas;
- c) Prévia de implantação urbanística;
- d) Cortes que indiquem esquematicamente perfil natural e perfil pretendido do terreno;
- e) Descrição acerca da vegetação localizada no imóvel e sua localização;

XV - Memorial Descritivo e Quantitativo da Atividade contendo:

- a) Quadro de áreas estimadas para o programa: área da atividade, área de projeção e área permeável;
- b) Quadros quantitativos com número de unidades/lotes e número de vagas para estacionamento de veículos;
- c) Estimativa de fluxo de veículos diários, diferenciados por porte: mercadorias, coletas, entregas, visitas, moradores, pessoal fixo e clientes;
- d) Breve descrição das rotas de acesso ao empreendimento, a partir das vias principais até o terreno;
- e) Equipe técnica responsável (nome, número do cadastro do conselho de classe, formação e função no projeto);
- f) Descrição do entorno do terreno em termos de infraestrutura urbana que possa ser impactada com a implantação do empreendimento;

**§ 1º** O Município expedirá as Diretrizes informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio de lotes requerida.

**§ 2º** A Diretrizes de que trata o parágrafo anterior vigorará pelo prazo máximo de 180 dias.

**§ 3º** Depois de transcorrido o prazo de validade das Diretrizes não será permitida sua renovação, devendo o empreendedor proceder com nova solicitação.



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

### **CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art. 14.** O processo administrativo de aprovação do condomínio de lotes compreenderá as seguintes etapas:

- I - aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares, observadas as diretrizes previstas no artigo 13 desta Lei Complementar;
- II - alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;
- III - assinatura de compromisso para cumprimento da obrigação que trata o artigo 9º desta Lei Complementar;
- IV - expedição do Termo de Conclusão de Obras relativo à infraestrutura do condomínio de lotes e emissão do “Habite-se”, observado para este último a obrigação contida no art. 9º desta Lei Complementar.

**Art. 15.** O requerimento de aprovação do condomínio de lote será acompanhado dos seguintes documentos:

- I - apresentação das diretrizes emitidas conforme artigo 13 desta Lei Complementar;
- II - requerimento assinado pelo proprietário da gleba em que será implantado o condomínio de lotes, em formulário próprio disponibilizado pelo Município, acompanhado de cópia do respectivo documento de identidade quando se tratar de pessoa física e da certidão do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, do contrato social e dos documentos de identidade de cada sócio quando se tratar de pessoa jurídica;
- III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel registrada em nome do requerente, expedida a, no máximo, 180 dias;
- IV - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- V - certidão negativa de ações judiciais de natureza cível e criminal relativas ao imóvel, compreendendo os últimos 10 anos;
- VI - certidão negativa de ações criminais relativas ao empreendedor, seja ele pessoa física ou jurídica, quando também se exigirá a dos seus sócios;
- VII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestruturas exigidas;
- VIII - orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentado em 2 vias;
- IX - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- X - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

XI - ART - Anotações de Responsabilidade Técnica dos profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação do Poder Público, devendo ser obrigatoriamente de responsabilidade pela execução dos mesmos;

XII - comprovantes de pagamento das taxas municipais;

XIII - planta da topografia georreferenciada em 1 via;

XIV - projeto urbanístico em 1 via, contendo, no mínimo:

a) subdivisão da gleba ou área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de propriedade exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;

b) indicação das vias confrontantes com a gleba ou área;

c) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

d) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;

e) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas *non aedificandi*, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação;

f) quadro de áreas nos moldes da Norma Brasileira – NBR 12.271 com indicação do cálculo das unidades autônomas e áreas comuns.

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

XVI - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio de lotes;

b) Descrição sucinta do condomínio de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;
- g) Projeto de pavimentação dos passeios, das vias de circulação e das áreas de uso comum.

XVII – Aprovação ou certidão de dispensa ou não enquadramento pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo se empreendimento residencial ou pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, se industrial ou comercial;

XVIII - Aprovação da concessionária do projeto de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento;

XIX - Aprovação da concessionária do projeto de água e esgoto do empreendimento;

XX - Projeto completo das obras de pavimentação das vias do empreendimento;

XXI - Projeto completo de arborização do empreendimento;

XXII - Projeto completo do sistema de escoamento pluvial;

XXIII - Projeto completo de acessibilidade do empreendimento;

XXIV - Diagnóstico arqueológico da gleba em será implantado o empreendimento, se maior que 10.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 16.** O direito de construção relativo a cada uma das unidades autônomas poderá ser livremente cedido pelo empreendedor a terceiro adquirente e assim sucessivamente.

**Art. 17.** Poderão ser incluídos no processo de aprovação do condomínio de lotes os requerimentos de aprovação das construções relativas a cada uma das unidades autônomas.

**Parágrafo único.** A aprovação das edificações futuras relativas a cada unidade autônoma mencionada no “caput” será tratada de forma individual e isolada, podendo ser objeto de





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

pedido específico de modificação, hipótese em que caberá ao interessado submeter novo requerimento junto ao órgão municipal competente.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 18.** Caberá ao empreendedor, conforme o que for disposto em Convenção de Condomínio e Regimento Interno:

- I – a demarcação e a implantação das unidades autônomas, bem como das áreas de uso comum previstas no projeto aprovado;
- II – a implantação da infraestrutura nas áreas internas do condomínio de lotes, como rede de eletricidade, iluminação e pavimentação das vias internas, abastecimento de água potável, rede de esgoto e sistema de escoamento das águas pluviais;
- III – implantação e manutenção das áreas verdes internas do condomínio de lotes.

**Art. 19.** As obras de acesso direto à entrada do condomínio de lotes tais como anéis viários, rotatórias, canteiros e alargamentos de ruas e avenidas serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas mediante autorização do Município.

**Art. 20.** As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do condomínio e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

- I - ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica, iluminação de vias internas, água potável e solução para esgoto;
- II - atender ao quanto disposto no Plano Diretor Municipal vigente e possuir pelo menos 7 metros de largura com 1,20 metros de passeio, devendo o bolsão de retorno contar com pelo menos 12 metros de diâmetro na pista de rolamento.

**Art. 21.** Caberá aos condôminos, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio:

- I – a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio;
- II – a manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;



Autenticar documento em <https://hopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

- III – arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação do condomínio de lotes, seja no âmbito das propriedades exclusivas ou nas áreas comuns;
- IV – arcar com o custo de consumo dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;
- V – arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos ou, conforme previsto na legislação, seu tratamento e seu depósito em local apropriado para coleta pelo Município;
- VI – arcar com o custo da coleta de lixo domiciliar com observância dos padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas, com destinação final em área especificada pelo Município;
- VII - a manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com as vias públicas.

**Art. 22.** São de propriedade e uso exclusivos dos condôminos, ou a quem por eles autorizado, as vias de circulação internas, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum dos condôminos.

### **CAPÍTULO V DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO**

**Art. 23.** Após a expedição do alvará de Aprovação e da Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 24.** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de eventuais garantias reais ou fidejussórias, além de termo de ciência do adquirente acerca da presente Lei Complementar.

**Art. 25.** É proibida a venda de lotes antes do registro do condomínio de lotes no Oficial de Registro de Imóveis competente, sob de arcar o infrator com pena de multa no valor de R\$ 188.200,00 para cada ato, ficando garantido o direito a ampla defesa e ao contraditório.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

§ 1º A reiteração da conduta descrita no “caput” ensejará a aplicação da multa no dobro do patamar ali especificado.

§ 2º O valor da multa estabelecida no “caput” será corrigido anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

### **CAPÍTULO VI DA CERTIDÃO DE VISTORIA FINAL**

**Art. 26.** A conclusão das obras constantes no projeto aprovado pelo Município se dará com a emissão do Termo de Vistoria de Obras, que tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos.

**Parágrafo único.** A ausência do Termo de Vistoria de Obras impedirá a aprovação e o licenciamento de edificações tanto para unidades autônomas como para as áreas de uso comum do condomínio de lotes.

### **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 27.** Fica autorizado o Município aprovar projetos para implantação de condomínio de lotes com até 200 unidades autônomas em imóveis com até 50.000,00 m<sup>2</sup> de área, exceto quando localizados nos limites da APA – Área de Proteção Ambiental Embu Verde ou da APRM-G – Área de Proteção de Mananciais – Guarapiranga em que a dimensão máxima da gleba originária não poderá ser maior que 10.000,00 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo único.** Para imóveis nas condições estabelecidas no “caput” e com área superior às ali mencionadas a aprovação deverá ocorrer na forma do Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022.

**Art. 28.** O condomínio de lotes instituídos por esta Lei deverá contar pelo menos 25% da gleba para uso comum, podendo para isso serem consideradas as vias de circulação, as áreas verdes, as áreas não edificáveis e eventuais áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 29.** O condomínio de lotes deverá executar a infraestrutura da via principal de acesso a via pública.



Autenticar documento em <https://hopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**§ 1º** A área referida no "caput" corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao Município.

**§ 2º** As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em blocos inter-travados ou asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e sanitário, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverá haver rampas de acessibilidade conforme critérios do Município.

**§ 3º** No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art. 30.** O Município fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao seu final, concederá o Termo de Vistoria de Obras.

**Parágrafo único.** A não observância do "caput" do presente artigo acarretará multa ao proprietário no caso de obras em unidade autônoma de uso exclusivo e, ao condomínio, em caso de área comum.

**Art. 31.** A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso, mediante o qual o empreendedor se obrigará:

- a) a executar, às suas expensas, no prazo máximo de 4 anos, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto segundo localização e padrão definidos pelo Município;



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente pelo Município durante a execução das obras e serviços;

**Art. 32.** Durante a execução das obras do condomínio de lotes serão admitidos requerimentos de aprovação e execução de residências, condicionando o respectivo “Habite-se” ao cumprimento das obrigações constantes no artigo anterior.

**Art. 33.** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas contratadas pelo empreendedor.

**Parágrafo único.** O Município não será responsável, sob qualquer hipótese, por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 34.** O Chefe do Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar por Decreto naquilo que couber.

**Art. 35.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICATIVA**

**CONSIDERANDO** a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

**CONSIDERANDO** os artigos 1.331 a 1.358-A da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

**CONSIDERANDO** a Lei nº 2.962, de 09 de junho de 2017;

**CONSIDERANDO** a Lei Complementar nº 186, de 20 de abril de 2012;

**CONSIDERANDO** a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

**CONSIDERANDO** o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

**CONSIDERANDO** o Decreto Estadual nº 12342, de 27 de setembro de 1978;



Autenticar documento em <https://hopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





## ***Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes Estado de São Paulo***

**CONSIDERANDO** os artigos 437 a 442 do Provimento CGJ nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Encaminhamos o presente Projeto de Lei Complementar visando o estabelecimento de regras para a aprovação de projetos relativos a empreendimentos para implantação de condomínio de lotes no Município de Embu das Artes.

Assim, contamos com o apoio de Vossas Excelências para aprovação da presente propositura em plenário.

No ensejo, renovo a Vossa Excelência e aos seus Nobres Pares, Vereadores os meus protestos de consideração e apreço.

Estância Turística de Embu das Artes, 20 de agosto de 2.024.

**CLAUDINEI ALVES DOS SANTOS**

*Prefeito*



Autenticar documento em <https://nopapercloud.cmembu.sp.gov.br/autenticidade> com o identificador 320036003200300031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

