

LEI COMPLEMENTAR
Nº 301/2023

“Dispõe sobre a aprovação de projetos de Condomínio de Lotes no Perímetro Urbano.”

FELIPE AUGUSTO, Prefeito de São Sebastião, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, a presente Lei Complementar tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de São Sebastião, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins residenciais (CL), nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos termos do artigo 58º da lei de regularização fundiária (Lei 13.465, de 11 de Julho 2017) e das demais legislações aplicáveis.

Art. 2º - O CL, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, é espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil) no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as unidades autônomas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei; e

II - a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, conforme previsto no artigo 5º desta Lei Complementar atribuível a cada unidade imobiliária e dela inseparável.

Parágrafo único - Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração as áreas privativas e a fração ideal a ela correspondente mencionadas no inciso II deste artigo.

Art. 3º - Adicionalmente ao disposto nos artigos 1º e 2º desta Lei Complementar, o CL apresenta as seguintes características:

I - não se caracteriza como parcelamento de solo;

II - a totalidade das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar permanecerão pertencentes exclusivamente aos condôminos;

III - observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização exclusiva das unidades autônomas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, respeitando as diretrizes urbanísticas das leis de uso e ocupação do solo;

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

V - para efeitos de ISS da obra do empreendimento será observado o seguinte:

a) o ISS calculado sobre a área construída da área comum será condição para a expedição do “Habite-se” da área comum e;

b) o ISS calculado sobre a área construída em cada unidade autônoma (lote) será condição específica e exclusiva para a expedição do “Habite-se” da obra realizada na respectiva unidade.

Art. 4º - O CL está submetido, cumulativamente:

I - aos requisitos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quanto à incorporação imobiliária;

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;

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

IV - aos artigos 447 a 451 do Provimento CGJ N.º 51/2017, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e futuras atualizações;

V - à legislação estadual e municipal aplicável.

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

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

a) a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica, rede de gás canalizado e rede de energia elétrica (“Infraestrutura Básica”);

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

II - Condomínio de Lotes (CL): são os condomínios de lotes para fins residenciais, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil e da legislação aplicável, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, compreendendo as unidades autônomas e a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns De Propriedade Compartilhada, previstas no artigo 2º desta Lei Complementar.

§ 1º - As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

§ 2º - O CL encontra-se submetido à legislação mencionada no artigo 4º e possui as características definidas no artigo 3º desta Lei Complementar.

Art. 6º - Os direitos e deveres dos condôminos do CL deverão constar da Convenção de Condomínio aprovada na forma prevista no §2º do artigo 9º da Lei n.º 4.591/64.

Parágrafo único - A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas “a” a “m” do §3º do artigo 9º da Lei n.º 4.591/64, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma (lote), observados o Código de Obras, lei de uso e ocupação do solo, Posturas e Plano Diretor do Município.

Art. 7º - Deverá ser observado o seguinte:

I - cada unidade autônoma do CL deverá atender os índices urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de impermeabilização e recuos), da lei de uso e ocupação de solo da costa Norte e suas alterações e costa Sul e suas atualizações, de acordo com a localização do CL;

II - deverá ser o CL cercado com muro ou alambrado com altura respeitando a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - será exigido guarita;

IV - na entrada de veículos, deverá haver faixa de acomodação para, no mínimo, 2 (dois) veículos;

V - o passeio deverá conter, no mínimo, 1,5m (um metro e meio), poderá ser instalado somente em um lado da rua e deverá haver balão de contorno no final das vias;

VI - o projeto deverá ser submetido à análise do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, devendo ser apresentada aprovação do referido órgão, nos casos exigidos pela referida lei que estabelece limites específicos.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CL

Art. 8º - A aprovação do projeto do CL deverá incluir a descrição e especificação das unidades autônomas (lotes) e das áreas comuns (sistema viário, áreas de lazer, portaria, áreas verdes, etc), estabelecendo a soma dessas áreas, a fração ideal de unidade autônoma..

Art. 9º - O processo administrativo de aprovação do CL compreenderá as seguintes etapas:

I - aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares;

II - alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;

III - aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;

IV - alvará de licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários das unidades autônomas;

V - fiscalização das obras de infraestrutura;

VI - recebimento e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto; e

VII - concessão da respectiva carta de “habite-se” para cada unidade autônoma e para as edificações de uso comum.

Art. 10 - O requerimento de solicitação de aprovação do CL deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - cópia da certidão da matrícula emitida há menos de trinta dias;
- II - planta da situação da área ou gleba;
- III - planta da gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível em 4(quatro) vias;
- IV - projeto urbanístico, em 4 (quatro) vias, contendo, no mínimo:
 - a) delimitação da gleba;
 - b) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de utilização exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;
 - c) indicação das vias confrontantes com a gleba;
 - d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
 - e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
 - f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificandi, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
 - g) quadro de áreas (modelo NBR 12.721) com indicação do cálculo das áreas privativas e comuns, se for o caso, a tipologia das unidades e a avaliação do custo global da obra;
 - h) demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de rede de água, rede de esgoto pluvial, rede de distribuição de energia de energia, rede de iluminação pública, pavimentação, arborização, obras de pontes, bueiros;
- V - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o CL;
- VI - Aprovação do projeto pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, quando necessário;
- VII - anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), acompanhada de guia e respectivo comprovante de pagamento quitado, referente aos projetos e execução.

Parágrafo único - Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o empreendedor apresentar na Prefeitura a minuta da “Convenção de Condomínio” do CL.

Art. 11 - Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município, aplicando-se as mesmas normas válidas para a realização de obras na referida área segundo a legislação municipal vigente.

Art. 12 - Os requisitos urbanísticos do CL (tais como, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento, permeabilidade e ocupação, recuos, gabarito de altura, entre outros) serão aqueles exigidos pela legislação municipal para o condomínio edilício e pelo Decreto Estadual nº 62.913/2017, que dispõe sobre a revisão do Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte.

§ 1º - Para efeito do tamanho do lote mínimo no CL, serão observadas as seguintes regras:

I - quando houver, concomitantemente, a aprovação dos projetos das casas das unidades autônomas, como acontece no condomínio edilício, será considerada não só a metragem específica da unidade autônoma, mas, também, a respectiva fração ideal do terreno a ela relativa;

II - quando não houver, concomitantemente, a aprovação dos projetos das casas das unidades autônomas, será considerada apenas a metragem específica da unidade autônoma.

§ 2º - O lote mínimo de cada zona de uso referido §1º deste artigo deverá respeitar os parâmetros da lei de uso e ocupação de solo da costa Norte (225/78) e costa Sul (561/87), de acordo com a localização do CL;

§ 3º - A largura de vias internas do empreendimento também seguirá os mesmos parâmetros usados nos condomínios edilícios

§ 4º - A quantidade de unidades do CL deve seguir os parâmetros da lei de uso e ocupação de solo da Costa Norte (225/78) e Costa Sul (561/87), de acordo com a localização do CL;

Art. 13 - A Municipalidade deverá fiscalizar a implantação das obras de infraestrutura básica tal como consta do Projeto de Construção previamente aprovado, somente expedindo o "HABITE-SE" ou "TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS" depois de concluída em conformidade com o referido projeto aprovado e em processo específico.

Parágrafo único - O "HABITE-SE" das áreas comuns do empreendimento é independente do "HABITE-SE" de cada uma das unidades autônomas, cabendo à Municipalidade aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual para cada caso e, no que tange às unidades autônomas, de forma específica a cada uma delas.

Art. 14 - Consideram-se aprovados os CLs que possuam Projeto de Construção Aprovado pela autoridade municipal.

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA DO CL

Art. 15 - Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do CL:

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

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, tais como as despesas decorrentes da implantação da infraestrutura interna, tais como energia elétrica e iluminação, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais;

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

IV - arcar com todos os custos de manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;

Art. 16 - As obras de acesso direto à entrada do CL, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas sob licença do Poder Público.

Art. 17 - As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do CL e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

I - ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável;

Art. 18 - Caberá aos condôminos, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do CL:

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

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

III - quando as áreas verdes forem públicas e forem resultantes dos recuos de ajardinamento, a manutenção e a conservação com tratamento paisagístico em toda a sua extensão, em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do CL;

IV - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das unidades autônomas, seja nas áreas comuns;

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

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

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

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

IX - arcar com o pagamento individual do IPTU de cada unidade autônoma, que compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área total do empreendimento.

Art. 19 - São áreas de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos.

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

Art. 20 - Fica estabelecido que, quando o CL for implantado sobre lote resultante de processo de loteamento previamente aprovado no qual já tenha havido doação de área institucional e de área verde ao Poder Público, não será necessária nova doação, seja de área institucional, seja de área verde.



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA ESTADO DE SÃO PAULO



CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Art. 22 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São Sebastião, 22 de dezembro de 2023.

FELIPE AUGUSTO
Prefeito