



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLCL Nº 002/2022

PROJETO DE LEI DO LEGISLATIVO

DATA DE PROTOCOLO: 31/08/2022

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Regulamenta a autorização e aprovação, em âmbito municipal, a Lei Federal nº 13.465/2017, para autorizar a aprovação de Projetos de Condomínio de Lotes no Município de Jacareí.

Autoria:

Vereador Hernani Barreto.

Distribuído em:

31/08/2022

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

02
/ 70

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022

Regulamenta a autorização e aprovação, em âmbito municipal, a Lei Federal nº 13.465/2017, para autorizar a aprovação de Projetos de Condomínio de Lotes no Município de Jacareí.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

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 no Município de Jacareí dos projetos de Condomínio de Lotes - CL para fins comerciais, industriais e/ou residenciais, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), Lei 13.465/2017 e das demais legislações aplicáveis em âmbito federal, estadual e municipal.

Art. 2º Entende-se por Condomínio de Lotes - CL o empreendimento comercial, industrial e/ou residencial decorrente da atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil), em que há a coexistência e a indissociável vinculação entre:



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

03
7

LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2022 – Fls. 02

I – as propriedades exclusivas, 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 conjugação da propriedade exclusiva e das áreas comuns de propriedade compartilhada, conforme previsto no artigo 3º desta Lei atribuível a cada unidade autônoma e dela inseparável.

Art. 3º Para os fins e efeitos previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - Propriedade Exclusiva: unidade autônoma de terreno, também denominada simplesmente lote;

II - 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, rede de energia elétrica, pavimentação das vias internas de circulação de veículos e de passeio de pedestres, que deverão ser interligadas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com o projeto aprovado;

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, área administrativa e outras, conforme previsto no respectivo projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – Fls. 03

Parágrafo Único. As “Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada” pertencerão, exclusivamente, aos condôminos, cabendo-lhes a manutenção e demais responsabilidades.

Art. 4º Além do disposto nos artigos 1º e 2º desta Lei, o Condomínio de Lotes -CL apresenta as seguintes características:

I – A critério exclusivo da Municipalidade poderá ser implantado em áreas que ainda não foram objeto de parcelamento; e

II – a totalidade das áreas comuns de propriedade compartilhada, definidas nesta lei, pertencerão aos condôminos; e

III – observado o quanto disposto nesta Lei, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio de “Convenção de Condomínio” e de “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 exclusiva das áreas privativas, definida como lotes e à utilização compartilhada e indistinta entre todas as áreas comuns de propriedade compartilhada; e

IV - para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as importâncias correspondentes, na forma dos respectivos lançamentos.

§ 1º Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração a propriedade exclusiva, definida como unidade autônoma, bem como a



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

05
10

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – FIs. 04

fração ideal do terreno das áreas comuns e eventuais edificações de propriedade compartilhada correspondente a cada unidade autônoma.

§ 2º Os direitos e deveres dos condôminos serão previstos na “Convenção de Condomínio”, além de constar no “Regimento Interno de Edificações”, devidamente aprovados na forma prevista no §2º do artigo 9º da Lei 4.591/64.

§ 3º A “Convenção de Condomínio” deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas "a" a "m" do §3º do artigo 9º da Lei nº 4.591/64 e no Código Civil, assim como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada propriedade exclusiva, também entendida como lote, observada a legislação municipal aplicável.

Art. 5º O CL está submetido, cumulativamente:

I - à atividade da incorporação imobiliária prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, relacionados ao Condomínio Edifício;

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



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

06
70

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – Fls. 05

IV - ao previsto na respectiva “Convenção de Condomínio” do empreendimento, cuja minuta deverá ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, nos termos do art. 32, “j”, da Lei nº 4.591/64 e ao “Regimento Interno de Edificações”, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;

V - aos artigos 437 a 442 do Provimento CGJ Nº 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e/ou suas futuras alterações;

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, em especial ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí e à Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, sempre respeitando rigorosamente a legislação ambiental, visando prioritariamente um empreendimento sustentável.

Art. 6º Para implantação do Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá observar, além da legislação Federal, Estadual e Municipal, relativas à urbanização e parcelamento do solo, a legislação ambiental, sanitária, e demais aplicáveis a cada projeto, devendo:

I - A área máxima para fechamento de Condomínio de Lotes - CL residenciais será de 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados), sendo que, para os condomínios de lotes comerciais e industriais, esta exigência deverá ser feita pela Municipalidade quando da expedição de suas diretrizes, considerando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislação pertinente, sempre obedecendo a legislação ambiental e visando as técnicas de urbanização e sustentabilidade;

II - estar todo murado em alvenaria ou alambrado com, no mínimo, 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura;



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – Fls. 06

III - contar com portaria para controle de acesso;

IV - ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, desde que enquadrado no Decreto Estadual nº 52.053/07, ou outro regulamento que venha substituí-lo, com a apresentação da certidão de dispensa ou não enquadramento, ou ainda, de aprovação do referido órgão à Municipalidade, conforme o caso;

V - contar com sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, inserido dentro de seus limites territoriais, não sendo permitido, em hipótese alguma, a instalação do recipiente no passeio público ou via pública.

Art. 7º A aprovação de projeto de CL deverá incluir a descrição e especificação das propriedades exclusivas e das áreas comuns, bem como a reserva das áreas públicas a serem doadas, referentes a áreas verdes, de lazer e institucionais, sempre em conformidade com a legislação vigente no município à época da aprovação.

Art. 8º As aprovações das futuras edificações relativas a cada uma das propriedades exclusivas citadas no artigo anterior têm caráter individual, devendo, isoladamente, ser objeto de pedido específico de aprovação, hipótese em que caberá ao interessado submeter requerimento junto ao órgão municipal competente, observando, para tanto, a legislação municipal aplicável e a “Convenção de Condomínio” e o “Regimento Interno de Edificações do Condomínio”.

Art. 9º O processo administrativo de aprovação do Condomínio de Lotes respeitará a aplicação da respectiva legislação federal, estadual e municipal, em especial as seguintes etapas:



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

03
70

LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2022 – Fls. 07

I - aprovação de Projeto Urbanístico e complementares, observadas as diretrizes expedidas pelas Secretarias Municipais competentes e às diretrizes do GRAPROHAB ou sua dispensa através de documentos hábil;

II - alvará de licença para execução de serviços e obras de infraestrutura;

III - aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;

IV - expedição de habite-se relativo à execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

Art. 10 Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município.

Art. 11 O direito de construção relativo a cada uma das unidades autônomas poderá ser livremente cedido pelo empreendedor a qualquer terceiro, e deste a qualquer outra pessoa e assim sucessivamente, independentemente de autorização e/ou formalização.

Art. 12 Caberá à Municipalidade a expedição do habite-se relativamente à execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

Parágrafo Único. O habite-se das áreas comuns do empreendimento não está condicionado ao habite-se das propriedades exclusivas, cabendo à Municipalidade, conforme o caso, aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

09
70

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – FIs. 08

Art. 13 Na aprovação do CL pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal, estadual e, em especial, a legislação ambiental em vigor, bem como os critérios e índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo; Plano Diretor e o Código de Obras do Estado de São Paulo e do Município, sempre aplicando incondicionalmente a legislação ambiental, visando um empreendimento sustentável.

Art. 14 Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto de CL:

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

II - a implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, às suas expensas, tais como: rede elétrica, iluminação, das vias internas, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais, nos termos do art. 3º, II, a, desta lei; e

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

Art. 15 As obras de acesso direto à entrada do CL, compreendidos como: anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos, serão custeadas pelo empreendedor ou por este executada mediante autorização do Poder Público.

Art. 16 Considerando a necessidade para cada projeto de aprovação de um CL, o Município poderá exigir do empreendedor a devida compensação urbanística, sempre visando ao interesse público relacionado à sustentabilidade, conforto e qualidade de vida da coletividade.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

19
70

LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2022 – Fls. 09

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, redes de energia elétrica, iluminação de vias internas, água potável e soluções para esgoto;

II - possuir, metragens compatíveis ao projeto a ser analisado pelo Poder Público, inclusive ter previsão de bolsões de retorno, com diâmetro diretamente na pista de rolamento.

Art. 18 Caberá aos condôminos, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio:

I - a manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, ressalvada a responsabilidade legal do empreendedor;

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

III - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das propriedades exclusivas, seja nas áreas comuns;

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



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

LEI COMPLEMENTAR Nº /2022 – Fls. 10

11
7

V - 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;

VI - arcar com os custos da coleta de resíduos domiciliares, com observância dos padrões de coleta seletiva em compartimentos apropriados e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

VII - a manutenção e conservação das vias e logradouros, até o ponto de ligação com a área pública;

VIII - arcar com o pagamento individual do IPTU dos lotes de sua propriedade, da lei municipal vigente.

Art. 19 São de propriedade e uso exclusivos dos condôminos 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 e exclusivo de todos os condôminos.

Parágrafo Único. Caberá exclusivamente aos condôminos a responsabilidade pela manutenção dos equipamentos e áreas mencionados neste artigo.

Art. 20 Todas as questões técnicas referentes às obras de infraestrutura básica, bem como a aprovação do Projeto de Construção de CL serão de competência da Prefeitura do Município de Jacareí.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

12
70

LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2022 – Fls. 11

Art. 21 O Poder Público Municipal, Estadual e Federal deverão ter livre acesso às dependências internas e a todos os equipamentos públicos e coletivos do Condomínio de Lotes.

Art. 22 O empreendimento estará apto a ser comercializado tão logo o Projeto Urbanístico estiver devidamente aprovado pelo Município, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como as obras estiverem obedecendo o correspondente cronograma de execução.

Art. 23 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Jacareí, 31 de agosto de 2022.


HERNANI BARRETO
Vereador Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

JUSTIFICATIVA

13
70

O **condomínio de lotes**, como concebido pela Lei 13.465/2017, tem previsão como uma **seção** dentro do Capítulo VII do Título III do Código Civil que trata do **condomínio edilício**, e ainda na Lei 6.766/79. Sob a perspectiva do Direito Civil, nada mais é senão um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas. A necessidade de sua positivação advém do fato de que nos termos do art. 1.331 do Código Civil, o Condomínio Edilício somente pode ter por suporte edificações ou parte delas, quando determina: *"pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva e parte que são propriedade comum dos condôminos"*.

Introduzidos por meio da Seção IV do Capítulo relativo ao condomínio edilício, o condomínio de lotes rege-se basicamente pelo mesmo regime jurídico (§2º do art. 1.358-A do CC). As únicas normas específicas para o condomínio de lotes com relação ao condomínio edilício são as relativas ao cálculo das frações ideais e a responsabilidade pela implantação da infraestrutura.

Por sua vez, quando a Lei 6.766/79, em seu artigo 7º, §2º trata de Loteamento Condominial, descreve que é aquele em que os lotes constituem unidades autônomas de um condomínio de lotes. A figura o "loteamento fechado" não é uma categoria jurídica autônoma, mas apenas uma nomenclatura didática e popular para designar os loteamentos que são murados e que impõem controle de acessos a pedestres, veículo, etc. Portanto, o loteamento de acesso controlado é um loteamento fechado e o loteamento condominial poderá ser considerado um loteamento fechado, caso os condôminos decidam coletivamente e caso inexistir restrição imposta pelo Município.

Contudo, a Lei 13.465/2017 está a desafiar os civilistas com novas ferramentas e concepções de "Direito das Coisas". No caso do Loteamento de Lotes é uma nova espécie de Condomínio dos seus desdobramentos no regime de



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

14
70

Parcelamento do Solo. E este desafio é dos Municípios, vez que ditam as regras locais, segundo a própria Constituição Federal e suas leis complementares.

A Lei nº 13.465, de 2017, tratou do condomínio de lotes nos arts. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo, acrescenta o § 7º ao art. 2º da Lei 6.766/79, de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e o § 4º ao art. 4º dessa mesma lei, a fim de autorizar o município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana.

Assim, para todos os efeitos, ele deve ser encarado e tratado como uma **espécie** de condomínio edifício, excluindo-se as incompatibilidades técnicas e jurídicas, em especial as diretrizes urbanísticas e ambientais, sempre levando em consideração os princípios da legalidade e da primazia do interesse público sobre o particular.

Este tipo de empreendimento é realidade no Brasil, já há alguns anos, e o Poder Público deve disciplinar a matéria, para que o Município se desenvolva de forma ordenada, face às necessidades urbanísticas existentes, sempre respeitando a legislação ambiental, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como as leis que regulamentam as edificações, o trânsito (mobilidade urbana), o saneamento básico e demais normas e regramentos de interesse público.

Seja como for, no **condomínio de lotes** as unidades autônomas serão formadas pelos terrenos resultantes do projeto aprovado, sendo ele um Condomínio "**sem construção**". Além da propriedade exclusiva sobre as unidades, os futuros donos terão, também, uma fração ideal sobre todo o restante do empreendimento, formado pelas vias de circulação, áreas e equipamentos comuns (portaria, prédio administrativo, praças, clubes, áreas verdes, etc.).



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

15
7

O **condomínio de lotes** veio para ficar, e isso significa que o ordenamento jurídico deve prever uma legislação autorizando a existência deste instituo, que, embora previsto na legislação federal, deve ser estabelecido pela municipalidade, com o fito de disciplinar e estabelecer melhor toda coletividade, assim como evitar interpretações baseadas em suposta lacuna.

Embora se deva respeitar a legislação urbanística para criar e implementar um Condomínio de Lotes, a aprovação e o registro do condomínio de lotes deve seguir o rito da “Lei de Incorporações”, que exige documentos mais adequados ao tipo de empreendimento, como: memorial descritivo, convenção de condomínio e quadros da NBR 12.721.

Cabendo ainda destacar a possibilidade de o Município impor limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, das pessoas em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, prevista no § 4º do artigo 4º da Lei 6.766/79. Assim, tudo aquilo que disser respeito ao **desenvolvimento urbano, integração com o entorno** e garantia do bem-estar tanto a população que usufruirá do empreendimento quanto daquela que, de alguma forma, se relacionará com ele.

A grosso modo, a legislação urbanística é voltada para o cumprimento da **função social da cidade** e, nesse contexto, mesmo que o condomínio de lotes seja um empreendimento 100% privado, não se pode admitir a formação de “ilhas”, microcidades dentro da cidade, porque isso prejudica, evidentemente, um ordenado e equilibrado desenvolvimento urbano.

Ainda que as áreas internas do empreendimento sejam de uso exclusivo de seus condôminos, não se pode esquecer que todos eles precisarão utilizar as vias públicas para chegar e sair de casa, para usufruir dos equipamentos públicos e realizar outras atividades.

Essa inevitável pressão gerada pelo empreendimento diretamente na região de sua implantação (e indiretamente no restante da cidade)



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

16
70

precisa ser equacionada por meio de regras contidas nas leis municipais, que poderão dispor sobre:

I - transferência obrigatória de áreas ao Município – externas aos limites do empreendimento, mas dentro da poligonal da gleba originária,

II - exigência, no processo de aprovação do projeto, de infraestrutura mínima nas áreas comuns **internas** do próprio empreendimento e, obviamente, servindo as unidades autônomas, que, afinal, são destinadas à futura edificação;

III - limitação de área total do empreendimento e/ou de número de unidades autônomas;

IV - cobrança e fiscalização de respeito aos parâmetros urbanísticos, como coeficiente básico, máximo, altimetria, afastamento e mínimo, dentre outros; e

V - imposição de limitações urbanísticas como proibição de cercamento por muros, limitação de altura dos muros, permeabilidade visual, direito de passagem e circulação, dentre outros.

Desta maneira, a maior parte dessas exigências de cunho urbanístico residirá na etapa de **aprovação** do projeto do empreendimento, e definida por Decreto do Executivo Municipal ou através das leis municipais que regem a matéria, fazendo com que ele acabe se assemelhando bastante a um projeto de loteamento ou desmembramento, conforme normas e definições do Executivo Municipal.

Face o exposto acima, no que se trata de “loteamentos fechados”, a Lei nº 13.465/2017 criou uma nova espécie de condomínio, batizado de “condomínio de lotes”. As regras centrais dessa nova espécie de condomínio foram colocadas, com acerto, no Código Civil ao lado das outras figuras de condomínio. O Código Civil não precisou ser abundante em regras, pois, na realidade, esse condomínio de lotes, nada mais é do que um desdobramento do condomínio edifício vertical (o de casas) de que tratava o art. 8º da Lei nº 4.591/2017.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

ix
10

Desta forma, o art. 1.358-A disciplina a matéria, passando a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição. Isso significa que, nesse arranjo espacial, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencentes aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

Diante da semelhança das figuras, o § 2º do art. 1.358-A do CC limita-se a estabelecer que serão aplicadas ao condomínio de lotes as regras de condomínio edilício no que couber. Apenas por questão meramente de conforto e reafirmação do desejo do legislador, esse dispositivo afirma o óbvio, ou seja, que deve ser respeitada a legislação urbanística, portanto, todos os condomínios têm a obrigação de observar a legislação urbanística, assim como a ambiental e as de outras naturezas. Esse acréscimo destinou-se mais enfatizar o objetivo de criar tal instituto e deixar clara a constante preocupação com as normas urbanísticas.

Desse modo, no condomínio de lotes, não haverá uma associação de moradores, e sim um condomínio, ente despersonalizado que é representado pelo síndico, que se sujeita às deliberações dos condôminos e que tem legitimidade para cobrar as contribuições de todos os condôminos.

Já o § 3º do art. 1.358-A estabelece que, **“para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor”**. Esse dispositivo também afirma a natural responsabilidade do particular, descrevendo que no condomínio de lotes, as áreas de uso comum são bens privados, não há razão alguma para que as obras de infraestrutura sejam feitas pelo poder público.

Na realidade, dispositivo citado acima se destina apenas a proteger o interesse público de que o condomínio de lotes não crie uma área desértica e sem o suporte adequado. Daí decorre que essa norma não impede o incorporador de repassar os custos ou a obrigação de fazer obras aos compradores



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

13
70

dos lotes. Esse repasse, porém, não exonerará o incorporador de responder perante a Administração Pública por omissões na realização dessas obras, ressalvado – se for o caso – o direito de regresso contra os compradores dos lotes.

O condomínio de lotes deverá ser fruto de um parcelamento do solo. Afinal, é um condomínio de lotes e o próprio art. 2º, § 7º, da Lei nº 6.766/1979 estabelece que o lote poderá ser constituído como um imóvel autônomo ou como uma unidade imobiliária integrante de um condomínio de lotes.

O lote continua sendo um imóvel próprio, com direito a matrícula própria no Cartório de Imóveis, em observância ao princípio da unitariedade matricial. Isso significa que, para a criação de um condomínio de lotes, necessariamente devem ser observados todos os procedimentos da Lei de Loteamentos, como a exigência de aprovação prévia do município e dos órgãos ambientais.

Assim, entende-se que todo arcabouço da lei brasileira, em especial o Código Civil, a Lei de Regularização Fundiária e a Lei de Loteamentos; a Lei de Condomínios Edifícios e a Lei de Incorporação, são plenamente aplicável para disciplinar também o condomínio de lotes, pois já possuem regras para disciplinar os casos de venda de “lotes na planta”, de lotes que ainda serão edificados, e até mesmo referente à Incorporação Imobiliária, que tem como objetivo alienar unidades autônomas de um condomínio que ainda será construído e instituído, que nada mais é que alienar “imóvel na planta”, como ocorre no Loteamento de Lotes.

Ressalte-se que, seja como for, a Lei nº 4.591/64 deve ser aplicada para suprir lacunas da Lei de Loteamentos. Em outras palavras, a sua aplicação deve ser subsidiária. Por exemplo, a Lei de Incorporação prevê o “patrimônio de afetação” no seu art. 31-A como um modo de proteção aos adquirentes de futuras unidades autônomas, figura essa que deve ser admitida para suprir lacunas da Lei de Loteamentos. Igualmente, ao tratar dos documentos obrigatórios a serem apresentados pelo incorporador, o art. 32 da Lei nº 4.591/64 lista documentos não



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

19
70

previstos no catálogo de documentos a serem apresentados pelo loteador na forma do art. 18 da Lei de Loteamentos, a exemplo da futura "Convenção de Condomínio" que regerá a edificação ou o conjunto de edificações" (alínea "j" do art. 32 da Lei nº 6.766/79).

Considerando que a Lei de Loteamentos é o diploma principal a ser levado em conta, pois nela se hospeda o interesse público vinculado à ordenação do território, princípio esse que justifica a prevalência da presente lei sobre a Lei de Incorporação Imobiliária, vez que a tônica repousa mais no interesse transindividual dos futuros proprietários de unidades autônomas do que propriamente em um interesse público mais puro. Neste diapasão, há de se ressaltar que a Lei de Incorporação também contém regras de interesse puramente público, mas elas apresentam ingredientes menos concentrados do que sucede na Lei de Loteamentos.

Portanto, diante do princípio da supremacia do interesse público, o Parágrafo Único do art. 553 do CC, nos faz entender que a Lei de Loteamentos deve prevalecer no caso de divergência em relação à Lei de Incorporação Imobiliária, que servirá apenas para suprir lacunas daquela. Tal afirmação se fortalece quando o próprio legislador acenou para essa natureza principal da Lei de Loteamentos ao inserir ajustes apenas no texto desse diploma, e não no da Lei de Incorporação Imobiliária.

Sendo assim, cabe aos Municípios definirem as "limitações administrativas" e "direitos reais sobre coisa alheia", os quais devem ser interpretados extensivamente, de modo a abranger também situações em que o Município impõe condições, termos e encargos. Afinal de contas, esses elementos influem na configuração do direito real.

Dessa forma, é plenamente admissível que o Município condicione o parcelamento do solo ao cumprimento de um encargo no condomínio de lotes, como por exemplo para a instalação de uma escola pública às custas do próprio loteador. Trata-se aí de um encargo de interesse coletivo, que poderá ser exigido pelo Município, isto é, exigir uma compensação urbanística pelos impactos sociais, ambientais e urbanísticos que surgirão com o empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

20
70

Nesse contexto, se não tiver havido imposição expressa do Município no momento de aprovação do loteamento ou se não houver outra norma municipal em sentido contrário, a construção de muros e o controle de acesso de veículos e de pessoas é plenamente admissível, pois as áreas comuns são propriedade privada.

A expressão "lote" não se encontra definida no Código Civil, mas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979); em seu art. 2º, § 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (sem grifos no original).

Dispositivos subsequentes desta mesma Lei definem, por sua vez, os elementos constitutivos da infraestrutura básica. Não se admitindo, portanto, a existência de lotes desprovidos de infraestrutura, a ser posteriormente implantada pelo Poder Público.

Pois bem, a aludida norma aplica-se igualmente aos lotes integrantes de condomínios, vez que, como se verá adiante, o condomínio de lotes em nada altera as normas urbanísticas de parcelamento do solo.

Assim, para evitar possíveis expedientes tendentes a contornar a exigência de infraestrutura, a Lei proíbe o incorporador de delegar contratualmente essa obrigação aos adquirentes, vejamos: Art. 1.358-A. (...) § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

A rigor, trata-se de norma desnecessária, pois a Lei nº 6.766, de 1979, em seu artigo 9º exige do empreendedor a instalação da infraestrutura ou a apresentação de um cronograma de execução, acompanhado de garantias para o caso de inadimplemento sendo Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for Art. 1.336. São deveres do condômino: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (...). 9 o caso, acompanhado de certidão



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

21

atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (sem grifos no original).

Enfim, caberá sempre ao loteador, portanto, implantar a infraestrutura exigida pela Prefeitura, ainda que sua manutenção possa eventualmente ser delegada posteriormente ao condomínio.

Por outro lado, no que tange à doação e áreas públicas, temos que no caso de Condomínios de Lotes, o empreendedor fica responsável também - como qualquer loteador - a doar as áreas públicas instituídas na Lei Federal (6.766/97) e Lei Municipal que regulamenta o uso e ocupação do solo nos termos de seu "Plano Diretor de Ordenamento Territorial".

Em princípio, os equipamentos urbanos necessários à prestação de serviços públicos, como dutos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, telecomunicações e gás canalizado, assim como infraestruturas de distribuição de energia elétrica, deverão continuar a ser administrados e conservados pelas respectivas concessionárias e ter por usuários os condôminos individualmente. Nada impede, no entanto, que se estabeleçam, mediante negociação entre as partes, arranjos contratuais que importem na execução de providências de menor complexidade pelo condomínio.

Além do mais, o "**Condomínio de Lotes**" também conhecido como "**Condomínio Urbanístico**" irá cumprir um papel positivo no desenvolvimento urbano do Município de Jacareí, e conseqüentemente ao Estado de São Paulo e ao Brasil oferecendo uma alternativa viável e eficiente de gestão de bens e serviços urbanos essenciais à segurança, à salubridade, sustentabilidade e ao conforto do espaço urbano.

Por fim, tendo em vista se tratar de matéria atrelada a questão urbanística e de desenvolvimento do município diante do previsto no Estatuto



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

22
70

da Cidade, no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ressaltamos a necessidade de realização de audiência pública, a fim de garantir a participação popular e os princípios democráticos de direito.

A presente Lei Complementar está sendo editada, para instituir plenamente no Município de Jacareí o instituto jurídico do **LOTEAMENTO DE LOTES**, cabendo ao chefe do executivo formular o **DECRETO MUNICIPAL** que regerá e instituirá todas as condições urbanísticas, sociais, ambientais e comerciais necessárias para a implementação do **CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE JACAREI**.

Sendo assim, espero dos nobres colegas de edilidade, a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Câmara Municipal de Jacareí, 31 de agosto de 2022.


HERNANI BARRETO
Vereador Republicanos



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

23
7

Ofício nº 285/2.022-VHB

Jacareí, 30 de agosto de 2.022

**A Sua Excelência, o Senhor
PAULO FERREIRA DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Jacareí.**

Excelentíssimo Senhor,

Tendo em vista o Projeto de Lei Complementar a ser protocolado na data de hoje que "Regulamenta a autorização e aprovação, em âmbito municipal, a Lei Federal nº 13.465/2017, para autorizar a aprovação de Projetos de Condomínios de Lotes no Município de Jacareí", sugerimos a realização de audiência pública para tratar especificamente sobre o tema, haja vista jurisprudência do Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo e diversos pareceres jurídicos desta casa de leis.

Sendo assim, contamos com vossa compreensão e providências, no sentido de encaminhar a presente demanda às comissões permanentes atinentes à matéria.

Sem outro particular, agradeço sua atenção e subscrevo com elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


HERNANI BARRETO
Vereador - Republicanos

Recebido
em 30/08/2022

