

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE 24 DE JULHO DE 2023.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
Nº 06/2023

ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN, Excelentíssima Prefeita Municipal de Canas, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Canas, Estado de São Paulo, aprova, e Ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

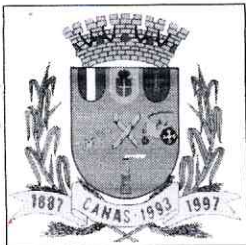
Art. 1º - Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residências na zona urbana da cidade de Canas-SP mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na Legislação vigente

Art. 2º - Considera-se Condomínio Horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Condomínio Horizontal de lotes: modelos de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de circulação interna e de recreação.

sw
J



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

II- Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei Municipal para a zona que pertencem

Art. 4º - O Condomínio Horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos :

I - Os lotes terão área mínima de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) sendo 7m (sete metros) de frente no mínimo;

II - as vias de circulação interna deverão ter, no mínimo , a largura de 14,00 m (catorze metros) e leito carroçável de no mínimo 10,00m (dez metros);

III - Todos os lotes deverão ter frente para vias de circulação interna;

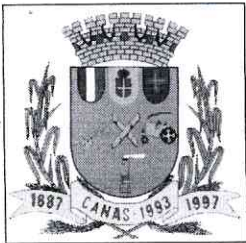
§ 1º Em casos especiais , quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros) e destinada a servir apenas a um núcleo residencial ,a sua largura poderá ser reduzida a 10,00m (dez metros), com leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros), sendo obrigatórias as praças de retorno .

§2º - Nos cruzamentos das vias publicas , os dois alinhamentos deverão ser concordados por um acorde circulo de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

Art. 5º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento das vias públicas até altura máxima de 3,20m (três metros e vinte centímetros)

Art. 6º- Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes , o interessado deverá solicitar ao município a expedição do estudo de viabilidade

21



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

do empreendimento , apresentado para esse fim , requerimento acompanhado dos seguintes documentos :

I - Comprovante de domínio da gleba ;

II - Planta da cidade em escala 1:20.00 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros)em torno da gleba, com respectivas distancia da mesma

III - Estudo de impacto de vizinhança

§ 1º - A prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não , de ser implantado o condomínio horizontal de lotes requeridos .

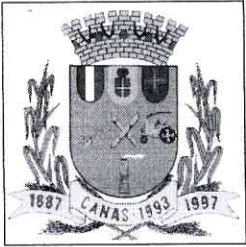
§ 2º - A certidão de que trata esse artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias .

Art. 7º - Após o recebimento da certidão de viabilidade de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar a prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento , mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos :

I - A planta do imóvel , no mínimo, com a determinação exata de:

- a-) Divisas do imóvel , com seus azimutes e distancias;
- b-) Curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância ;
- c-) Árvores frondosas, bosques, florestas e área de preservação;
- d-) Nascentes , cursos d'água e locais sujeitos a erosão ;
- e-) Locais alagadiços ou sujeito a inundações;
- f-) Benfeitorias existentes;

31



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

g-) Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos , no local e adjacências , com as respectivas distancias da área a ser utilizada;

h-) Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências com distancia de áreas a ser utilizadas;

i-) Arruamentos adjacentes ou próximo em todo perímetro , com a locação exata dos eixos , larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distancias da área utilizada;

j-) Cálculo da área total da gleba.

Paragrafo único- O visto no projeto básico do traçado do projeto de condomínio horizontal de lotes não implicara na aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 8º - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes a Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

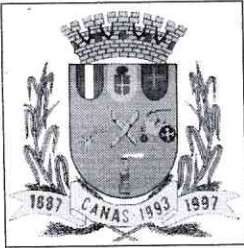
I - Projeto Geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

- a-) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas;
- b-) 01 (uma) cópia em meio digital (CD ou pen-drive);

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a-) denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b-) descrição dos lotes;
- c-) indicação das áreas comuns;
- d-) condições urbanistas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre 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 porcentagens;

41



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

f-) certidão de diretrizes da SABESP e da EDP Bandeirante, ou do órgão competente no Município.

III - Certidão atualizada da Matrícula do imóvel junto ao Registro Imobiliário competente;

IV - Certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

V - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

VI - Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentados em 02 (duas) vias;

VII - Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas similares às taxas de loteamento.

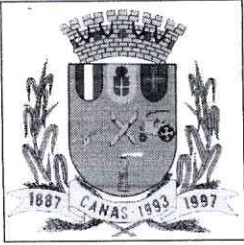
Art. 9º - A Prefeitura Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do Condomínio horizontal de lotes e expedirá Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura que serão:

I - locação de todo o terreno e de todos os lotes, através de marcos de concreto, medindo 0,10m X 0,10m X 1,00m;

II - Abertura de vias públicas, praças, jardins e áreas paisagísticas com respectiva arborização;

III - Terraplenagem e drenagem;

5 d J



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 | Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

IV - Colocação de guias, sarjetas e energia elétrica;

V - Rede de escoamento de águas pluviais;

VI - Rede de abastecimento de água potável;

VII - Rede de esgoto sanitário;

VIII - Iluminação pública e energia elétrica;

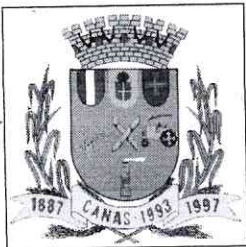
IX - Pavimentação de vias públicas.

§1º - Compreende por rede de abastecimento de água potável, não só a tubulação que a compõe, mas também o próprio abastecimento, que será indicado pela SABESP ou órgão afim competente no município, na forma de interligação ou captação, tratamento, armazenamento e distribuição própria.

§2º - Compreende por rede de esgoto sanitário, não só a tubulação que a compõe, mas também a sua interligação ao emissário coletor mais próximo e inclusive, se for indicado pela SABESP ou órgão competente, com estação de tratamento de esgoto ou lagoas de estabilização.

Art. 10 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio no registro imobiliário competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 11 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no registro imobiliário competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

Art. 12 - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 13 - Os condomínios horizontais de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba destinada ao uso comum dos condôminos consistente em vias de circulação interna, áreas de recreação, áreas verdes e áreas comuns.

Art. 14 - Serão áreas e edificações de uso comum e de manutenção do condomínio as vias de circulação interna, os muros divisórios da gleba onde o empreendimento, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinarem ao uso comum dos condôminos.

§1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

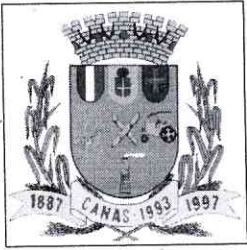
§2º - A iluminação e energia elétrica do condomínio são de responsabilidade dos condôminos.

§3º - A manutenção e conservação das redes de águas pluviais, água potável e de esgotos internos do condomínio são de responsabilidade dos condôminos.

Art. 15 - O Município de Canas-SP, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras de infraestrutura e após emitirá seu parecer ou laudo técnico para sua aprovação ou não.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendedor apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino das águas pluviais.

Handwritten signature and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

Art. 17 - Os condomínios de que trata a presente lei, somente poderão ser constituídos em glebas de terras ou lotes de terrenos, quando estiverem excluídos no Decreto Estadual no. 52.053/2007.

Art. 18 - As glebas, área de terras ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios horizontais de lotes de que trata a presente lei, que possuam parte em área urbana e parte em área de expansão urbana, ficam imediatamente englobadas em área urbana, passando a constituir o imóvel sobre o qual incidirá em sua totalidade, cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições municipais que recaírem sobre o mesmo.

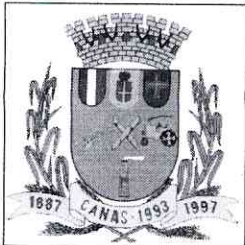
Art. 19 - Fica estabelecido que o projeto de condomínio horizontal de lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos aqui estipulados e complementados pelo Código de Obras e demais legislação pertinentes.

Art. 20 - Para interligação do condomínio e no sistema viário municipal, fica permitida somente uma ligação principal (entrada e saída), podendo existir, mediante justificativa, uma ligação secundária para acesso de veículo de carga.

Art. 21 - Quando se tratar de Condomínio de Lotes, com unidades acima de 50 (cinquenta) lotes, deverá ser transferido para o patrimônio público municipal, para fins institucionais, o equivalente a 3% (três por cento) da área total do empreendimento, dotado de infraestrutura básica e sem ônus para o município ou repassado esse valor com obras e reformas de infraestrutura no município equivalente ao valor de 3% (três por cento) da área total,

Art. 22 - Para a averbação das construções realizadas em cada lote, deverá ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Canas-SP aprovação do Projeto Residencial unifamiliar e seus respectivos "Habite-se", para após ser efetivada

8 d



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

junto a matrícula da respectiva unidade condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 - Após a sanção e promulgação da presente Lei, todos os projetos em análise e ainda não aprovados de Instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais junto aos órgãos desta Prefeitura Municipal de Canas, deverão se adequarem às normas aqui estabelecidas.

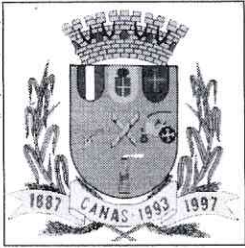
Art. 24 - As despesas decorrentes desta Lei serão custeadas através do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Canas, 24 de julho de 2023.


SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN
Prefeita Municipal

qm



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000
Fone / Fax: (0**12) 3151-6000 / 3151-6001
CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento
e-mail : prefeituracanas@uol.com.br

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente

Nobres Vereadores;

O presente Projeto de Lei que ora se envia a esta Digna Casa de Leis tem a finalidade de **ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

O projeto por si só se justifica tendo em vista que se trata de que como será norteado a instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais no âmbito do município de Canas-SP.

Destarte não é necessário mencionar a Vossa Excelência e demais pares que a relevância da matéria contido neste Projeto nos faz compreender a importância para toda nossa comunidade seja em qualquer área da comunidade canense.

Certos em contar com a honrosa e importante contribuição de Vossas Excelências quanto a presente matéria desde já, antecipamos agradecimentos à atenção comumente dispensada por esta Edilidade.

Por ser tratar de um Projeto de suma importância para os nossos munícipes, requer desde já sua tramitação seja em **REGIME DE URGÊNCIA**.

Prefeitura Municipal de Canas, 24 de julho de 2023.


SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN
Prefeita Municipal

10 M

OFICIO GAB. PREFEITA N.º 180/2023

Canas, 01 de Agosto de 2023.

SENHOR PRESIDENTE,

Temos a grata satisfação em cumprimentá-lo e na oportunidade encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, os **Projetos de Leis Ordinárias n.º 11, 12, 13 e 14**, de 24 de Julho de 2023 e **Projeto de Lei Complementar n.º 06** de 24 de Julho de 2023.

Outrossim, por se tratar de assunto de grande relevância para a Municipalidade, solicitamos apreciação em **REGIME DE URGÊNCIA** em todos os Projetos.

Sendo o que havia para o momento, aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

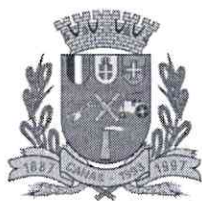
Atenciosamente,



Silvana Romeir da S. Zanin
Prefeita Municipal

Excelentíssimo Senhor
LAERTE ZANIN
DD. Presidente da Câmara Municipal de Canas
Canas – SP

112/



Câmara Municipal de Canas

Comprovante de Protocolo

Número do Protocolo 310

Ementa

OFICIO GAB.Nº180/2023 - "PROJETOS DE LEIS ORDINÁRIAS Nº11,12,13 E 14, DE 24 DE JULHO DE 2023 E PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 DE 24 DE JULHO DE 2023.

Interessado

LAERTE ZANIN

Tipo do Documento

Ofício

Documento protocolado por **LUCIELE BUZATTO** em **01/08/2023 11:01:12**

129