

## **LEI MUNICIPAL Nº. 5.145, DE 07 DE AGOSTO DE 2023**

Dispõe sobre a utilização do solo rural para fins urbanos, mediante a implantação de condomínios de chácaras de recreio, e dá outras providências.

A Prefeita Municipal:

Faço saber que a Câmara Municipal de LUCÉLIA, Estado de São Paulo, “Decreta” em Sessão Ordinária do dia 07.08.2023, e Eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - A utilização do solo rural para fins urbanos no Município de Lucélia será feita mediante a implantação de Condomínios de Chácaras de Recreio.

§ 1º - Para a implantação dos Condomínios de Chácaras de Recreio deverão ser observadas as Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 2º - Os imóveis rurais objetos de loteamento nos termos da presente lei, preenchidos os requisitos nela especificados e após a aprovação pela Municipalidade, serão considerados urbanos para todos os fins, independentemente de atendimento dos requisitos estabelecidos no art. 32, §1º, do Código Tributário Nacional, consoante autorização expressa no §2º, do aludido dispositivo legal.

§ 3º - Aprovado o projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a inclusão da área ao perímetro urbano ou de expansão urbana, através de Lei específica, devendo providenciar e comprovar perante o Município antes da aprovação do Condomínio, bem como o cancelamento dos cadastros do imóvel perante o INCRA e a Receita Federal.

Artigo 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar a ocupação do solo rural para fins de Chácaras de Recreio no Município, para fins de recreação, com características residenciais, de modo equilibrado, disciplinado e dentro das Legislações vigentes;

II - Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios de Chácaras de Recreio;

III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.

Art. 3º - O parcelamento do solo através de Condomínios de Chácaras de Recreio, deverá ser feito observadas as disposições desta Lei, exigências das legislações federais, estaduais e municipais e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, das Leis de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e do Sistema Viário.

Parágrafo Único - Consideram-se Condomínios de Chácaras de Recreios os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 4º - Os projetos e a execução de Condomínios de Chácaras de Recreio, dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

Art. 5º - Projetos destinados à execução de Condomínios de Chácaras de Recreio, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Parágrafo Único - Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 6º - Os Condomínios de Chácaras de Recreio adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

§ 1º - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta) metros de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 2º - Nas vias de acesso ao condomínio, a Prefeitura Municipal poderá requerer do empreendedor/empreendimento, a realização de modificações no trânsito, como por exemplo: rotatórias, lombadas, sinalizações e outros.

Art. 7º - Os Condomínios de Chácaras de Recreio atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - As faixas de acesso, deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) 1,5 (um e meio) metros de largura, quando destinadas a pedestres;

b) 10,00 (dez) metros, sendo 7,00 (sete) metros de leito carroçável (pista) e 1,5 (um e meio) metros de passeio de cada lado, e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso, deverão ser 9,5 (nove e meio) metros, sendo 7,00 (sete) metros de leito carroçável (pista) e 1,5 (um e meio) metros de passeio do lado com lotes e 1 (um) metro do lado sem lotes e edificações.

II - Os limites externos dos Condomínios de Chácaras de Recreio poderão ser circundados por grades, muros e cercas vivas, com no máximo 03 (três) metros de altura em relação ao terreno, sendo que outras formas de vedação, deverão ser requeridas junto à Prefeitura Municipal;

III - A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelo escoamento e captação das águas pluviais, quando necessário, obedecendo a legislação ambiental vigente; iluminação com lâmpadas de *led* e projeto luminotécnico; projeto de esgotamento sanitário por meio de serviço concessionário ou fossa séptica; abastecimento de água potável por meio de serviço concessionário ou poço e reservatório; energia elétrica e pavimentação com, no mínimo, encascalhamento nas áreas comuns, destinadas às ruas de circulação;

IV - Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 1.000,00 (um mil) metros quadrados, com frente mínima de 20,00 (vinte) metros, voltada para uma via de circulação interna, sendo vedado desmembramentos, ressalvando eventual necessidade para fusões e unificações, desde que mantida a área mínima do imóvel cedente.

V - Constituição e formação de área verde, de Área de Preservação Permanente, conforme legislação específicas.

VI - Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

§ 1º - Os sistemas particulares de esgotos não ligados ao sistema concessionário deverão ser providos, pelo menos, de fossas sépticas, construídas segundo as normas técnicas em vigor, com seus efluentes infiltrados no terreno através de poços absorventes ou irrigação subsuperficial, assegurando-se a proteção do lençol freático, nos termos da Lei Estadual nº 1.172, de 17/11/1976.

§ 2º - A implementação do projeto de esgotamento sanitário por meio de serviço concessionário, se o mesmo quando da verificação das diretrizes for viável financeiramente, caso contrário o mesmo poderá ser executado por fossa séptica a cargo das pessoas estabelecidas em estatuto e demais normas do condomínio.

§ 3º - O Município terá a prerrogativa de decidir sobre as áreas estipuladas no inciso V do caput a partir de quatro (4) formas:

I - Destinação ao Município de Lucélia, ao equivalente a 10% (dez por cento) da gleba rural, com mínimo de 1.000,00 (um mil) metros quadrados, para os empreendimentos superiores a 10.000,00 metros quadrados, que será destinada à implantação de compensação ambiental a favor do Município, em áreas públicas ou privadas, indicadas exclusivamente pela Secretaria de Meio Ambiente do Município, ou órgão responsável, mediante termo de compromisso que constará prazo e demais obrigações assumidas pelo empreendedor.

II - Doação ao equivalente a 10% (dez por cento) da gleba rural para instalação ou reformas de equipamentos urbanos, tais como praças, áreas de lazer, academias ao ar livre, playground e outros.

III - Doação ao equivalente a 10% (dez por cento) da gleba rural para um Fundo Municipal a ser indicado pelo Município.

IV - Realização de determinada obra a ser especificada pelo Município, cabente ao empreendimento/empreender toda responsabilidade pela execução e conclusão, em especial o projeto, realização e acompanhamento.

## **CAPÍTULO II**

### **DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE RECREIO**

Art. 8º - Antes da elaboração do projeto dos Condomínios de Chácaras de Recreio, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser implantado o condomínio;

V - o tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o \_\_\_\_\_ requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 10 - Se no Plano Diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento, o Município de Lucélia poderá dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos artigos precedentes.

Art. 11 - 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, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de constituição de garantia real.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante.

IV - as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do condomínio;

VII - a enumeração e discriminação dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, reservados nas adjacências do condomínio.

§ 3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações dela decorrentes.

Art. 12 - A Prefeitura Municipal, após análise de toda a documentação enviada, emitirá certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 13 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I - Implantação do Condomínio de Chácaras de Recreio na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas porcentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;

b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;

c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;

d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;

e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;

f) Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;

g) Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

h) Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

i) Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;

II - Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;



III - Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévio;

IV - Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

VI - Para empreendimentos que se enquadrem no artigo 5º do Decreto Estadual 52.053/2007, apresentar Certificado de Aprovação, emitido pelo GRAPOHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.

VII - Para empreendimentos que não se enquadrem no artigo 5º do Decreto Estadual 52.053/2007, é facultativo ao interessado apresentar manifestação do GRAPROHAB.

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - Para as obras de infraestrutura que adentrarem em propriedades de terceiros, deverá ser apresentada anuência prévia destes, bem como croqui da intervenção, e quando necessário, Servidão Administrativa devidamente registrado no ORI da Comarca competente.

### CAPÍTULO III

#### DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 14 - Aprovado o projeto de implantação do Condomínios de Chácaras de Recreio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

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

§ 2º - O empreendedor somente poderá negociar sobre lotes integrantes do condomínio após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais, de ações trabalhistas e de ônus reais relativas ao imóvel, sendo que as certidões pessoais deverão abranger todas as pessoas que foram proprietárias do imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto e respectivas aprovações dos órgãos municipais e estaduais competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, quando houver;

f) memorial descritivo, consoante disposto no artigo anterior;

g) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, discriminando-se, também, o custo de implantação da infraestrutura e de eventuais acessões nas áreas comuns do empreendimento, devidamente autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento;

h) discriminação das frações ideais de terreno com os lotes que a eles corresponderão;

i) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá o Condomínio de Chácaras de Recreio;

§ 3º - A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro;

§ 4º - Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de lotes são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador/empreendedor ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de falência posterior ao término do empreendimento;

§ 5º - O número do registro referido no § 3º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes ao empreendimento;

§ 6º - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 7º - As plantas do projeto aprovado poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento, acompanhada de cópia da licença de construção/implantação.

§ 8º - O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o empreendedor só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

§ 9º - No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais nº. 4.591/64 e 10.406/2002.

Art. 15 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar em jornal de circulação local, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem no prazo de 05

(cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Registrado o Condomínios de Chácaras de Recreio, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 16 - Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer ao Setor de Obras da Prefeitura Municipal a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de Chácaras de Recreio, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 17 - Os Condomínios de Chácaras de Recreio, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 18 - Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza e coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor, competindo ao Município a retirada e coleta de tais resíduos.

Art. 19 - Caberá ao Setor de Obras e Engenharia, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCÉLIA, ao 7º dia do mês de agosto de 2023.

TATIANA GUILHERMINO TAZINÁZZIO  
PREFEITA MUNICIPAL

Registrado na Secretaria de Administração, publicado por afixação no lugar público de costume e no Diário Oficial.

BRUNO DOS SANTOS  
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO