



## PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

### GABINETE DO PREFEITO

**MENSAGEM Nº 111.12.2022.**

Em, 21 de Dezembro de 2022.

Do Vice-Prefeito em Exercício  
Ao Presidente da Câmara Municipal

Senhor Presidente,

Faço uso do presente para encaminhar à alta apreciação dessa Colenda Casa Legislativa, o incluso projeto de lei complementar que dispõe sobre a instituição de Condomínio de Lotes residenciais unifamiliares e Comerciais/Industriais, e dá outras providências.

A presente proposta que visa promover as adequações necessárias, definindo as regras quanto aos procedimentos técnicos de análise, critérios urbanísticos, ambientais e sanitários, bem como estabelece critérios para coibir a continuidade da implantação de novos parcelamentos ilegais.

Importante destacar que a *“regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”*. (BRASIL. Lei 11.977 de 7 de julho de 2009, capítulo III, art. 46)

Trata-se de um conjunto de ações multidisciplinares, onde atuam profissionais dos segmentos jurídico, urbanístico, ambiental e social, com a finalidade de integrar os assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades.

As ações necessárias à promoção da regularização de um parcelamento incluem desde o levantamento de dados e informações acerca da situação física, ambiental, social, dominial e jurídica da área a ser regularizada, passando pelas etapas de diagnóstico multidisciplinar, estudos técnicos e fundiários, elaboração de pareceres, proposituras para compatibilização à legislação e outras assessorias específicas, de modo a assegurar o cumprimento de todos os procedimentos formais e certificar a condição de conformidade legal e viabilidade da regularização.

A partir daí, são produzidos o projeto de regularização e outras peças técnicas necessárias para formalizar a legalização do parcelamento perante os órgãos públicos e o cartório de registro de imóveis.

Além do procedimento de regularização documental, que garante o título de propriedade em benefício dos ocupantes, o processo de regularização fundiária deverá contemplar a análise das condicionantes sociais e ambientais, bem como a identificação das intervenções físicas que serão necessárias para assegurar as condições dignas de ocupação e consolidação da área no contexto de uma cidade sustentável, de modo a garantir a função social da propriedade e o bem-estar da população.

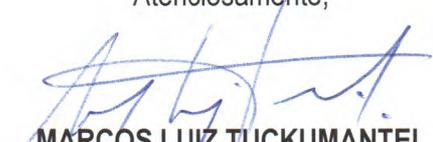


**PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Acerca da possibilidade jurídica/legal da pretensão verificamos que a Lei Federal nº 13.465/2017 modificou e estabeleceu novos critérios para a regularização destes imóveis, fruto de parcelamento ilegal do solo, e que, para a devida adequação da legislação municipal às novas regras estabelecidas pela legislação federal.

Na expectativa de merecer a melhor acolhida de Vossa Excelência e Nobres Pares, reafirmo os meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



**MARCOS LUIZ TUCKUMANTEL**  
**VICE-PREFEITO EM EXERCÍCIO**

À  
Sua Excelência o Senhor  
Vereador GUILHERME DE SOUSA CAMPOS  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal  
MOGI GUAÇU – SP



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 64, DE 2022.

Dispõe sobre a instituição de Condomínio de Lotes residenciais unifamiliares e Comerciais / Industriais, e dá outras providências.

### **O VICE-PREFEITO EM EXERCÍCIO NO CARGO DE PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:**

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das disposições preliminares**

**Art. 1º** Ficam instituídas por meio desta Lei Complementar, no âmbito do Município de Mogi Guaçu, as regras para aprovação de projetos exclusivos para empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de condomínio horizontal de lotes, residenciais unifamiliares ou comerciais / industriais, ou até mesmo de forma mista.

**Art. 2º** Considera-se condomínio horizontal de lotes residenciais unifamiliares o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 4.000,00 m<sup>2</sup> ( quatro mil metros quadrados) e condomínio horizontal de lotes comerciais / industriais o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), projetado e documentado em memorial que conterà minuta de convenção de condomínio e os quadros da NBR-12.721 ou outro que venha a substituí-la, nos moldes do art. 8º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, sem necessidade de edificação prévia das residências ou galpões comerciais / industriais, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e a cada um deles atribuído uma fração ideal de todo o terreno e áreas de uso comum.

**Parágrafo único.** Os limites externos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão obrigatoriamente ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação, com observância das disposições contidas no PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015).

**Art. 3º** Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta Lei Complementar, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

#### **CAPÍTULO II**

##### **Dos procedimentos para aprovação**

**Art. 4º** A aprovação do condomínio horizontal de lotes deverá ser precedida do pedido de diretrizes municipais e seguir os procedimentos, prazos e garantias definidos do PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015) e na Lei Municipal nº 5.004/2016.

§ 1º O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá obedecer às disposições, parâmetros, índices e coeficientes urbanísticos no PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015) e na Lei Municipal nº 5.004/2016.

§ 2º O empreendedor deverá destinar à Prefeitura do Município de Mogi Guaçu, em área livre para edificação, o equivalente a 5% (cinco por cento) do total da área do terreno onde será implantado o condomínio, com no mínimo de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), que será destinada a área institucional.



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

§ 3º A área referida no § 2º deste artigo deverá estar situada fora do condomínio, não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, mas dentro do Município de Mogi Guaçu, em Zona Urbana, necessitando de prévio consentimento e justa avaliação da Secretaria Municipal competente.

§ 4º Ainda com o prévio consentimento da Prefeitura Municipal, a área institucional referida no § 2º deste artigo poderá ser convertida para pagamento em dinheiro pelo empreendedor.

§ 5º A aplicação do disposto no parágrafo anterior fica condicionada à criação de um Fundo Municipal para área institucional.

**Art. 5º** Os condomínios horizontais residenciais unifamiliares e comerciais / industriais já aprovados, registrados, incorporados e aqueles cuja última construção da unidade autônoma ainda não tenha sido concluída e averbada na matrícula do imóvel, poderão ser convertidos para condomínio horizontal de lotes, ficando dispensados do cumprimento das disposições contidas nos §§ 2º e 3º, do art. 4º, e do art. 10.

**Parágrafo único.** Os condomínios horizontais a que se refere este artigo, com as diretrizes concedidas, e ainda não aprovados na vigência desta Lei Complementar, também poderão ser convertidos em condomínio horizontal de lotes, obedecidos o que dispõe o art. 4º e seus parágrafos, combinado com o art. 1º desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III

#### Das obras de infraestrutura

**Art. 6º** Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas as obras de infraestrutura de toda a área destinada ao condomínio de que trata a presente Lei Complementar, na forma do projeto aprovado, bem como, aquelas previstas na Lei de Loteamento anexa ao PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015) e na Lei Municipal nº 5.004/2016.

§ 1º A instituição e especificação será registrada quando forem concluídas as obras de infraestrutura, pois as mesmas são as edificações, por expressa determinação legal do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271/67. O incorporador somente poderá convocar os condôminos para Assembleia de instalação do condomínio, eleição de síndico, nomeação de empresa administradora, discussão e aprovação de previsão orçamentária e cobrança de condomínio após a entrega das obras de infraestrutura de toda área comum do Condomínio.

§ 2º As obras de infraestrutura somente poderão ser realizadas pelo incorporador ou por terceiros contratados pelo incorporador, sendo que é vedado ao incorporador repassar a responsabilidade pela implantação de qualquer obra de infraestrutura aos condôminos.

### CAPÍTULO IV

#### Do acesso ao Condomínio Horizontal de Lotes

**Art. 7º** O acesso ao condomínio horizontal de lotes deverá ser projetado para as vias oficiais de circulação de veículos totalmente implantadas e caso seja necessário será compromisso do empreendedor implantar infraestrutura na Via de Acesso.

§ 1º A interligação do condomínio com o sistema viário municipal será realizada na forma estabelecida na Lei de Loteamento anexa ao PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015) e nas Diretrizes emitidas previamente pelo Município.

§ 2º As vias de circulação de veículos deverão obedecer às características geométricas estabelecidas na Lei de Loteamento anexa ao PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015) e nas Diretrizes emitidas previamente pelo Município.



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Considera-se de domínio particular as áreas comuns dos condomínios, tais como as vias internas, as áreas verdes e de lazer, parques, bosques, portaria e as infraestruturas de Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto, Sistema de Abastecimento de Água Potável, Rede de Energia Elétrica e Iluminação, Pavimentação, Guias e Sarjetas, Sinalização Horizontal e Vertical das Vias e Arborização das Vias Públicas, ficando a cargo do condomínio a sua manutenção.

§ 4º O acesso aos condomínios de lotes somente é permitido ao Poder Público no exercício do poder de polícia, aos condôminos ou a quem estes autorizarem, na forma da Convenção do Condomínio, tendo em vista que se trata de domínio privado.

### CAPÍTULO V

#### Das averbações, modificações e alterações dos projetos originais

**Art. 8º** A averbação de construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Oficial de Registro de Imóveis Competente, precedida de aprovação pelo Município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

**Art. 9º** Quaisquer modificações ou alterações das formas originais dos projetos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão ser submetidos à aprovação do Poder Público Municipal, a pedido do incorporador e de todos os condôminos que possuam título aquisitivo, por aprovação em Assembleia Geral.

**Parágrafo único.** No caso de um condômino possuir mais de 01 (um) lote contíguo, este poderá construir 01 (uma) única residência ou galpão comercial / industrial abrangendo todos os terrenos ou que se valha deles para obter licença de construção, significando isso, porém, perda do direito de construção de outra residência ou galpão comercial/ industrial na mesma unidade ou fração ideal.

### CAPÍTULO VI

#### Das disposições gerais

**Art. 10.** Fica o condomínio residencial ou comercial / industrial de lotes ou seus prepostos, responsável por todos os serviços de manutenção do empreendimento não suportando a Prefeitura quaisquer ônus ou obrigações pelos serviços realizados na área do Condomínio.

§ 1º Os serviços de manutenção a que se refere o caput diz respeito a:

- I. Limpeza, capinação, remoção de entulhos, e eliminação de pragas e vetores;
- II. Coleta domiciliar de lixo e demais materiais relativos aos imóveis do Loteamento, os quais deverão ser dispostos em local apropriado nas proximidades da Portaria para que sejam coletados pela coleta Pública;
- III. Todas as obras de edificação, reforma, ampliação, demolição e sistema de fechamento do empreendimento;
- IV. Reparação/ressarcimento/compensação de qualquer dano causado ao Patrimônio Público ou de terceiros, à vida humana e de animais;
- V. Todas as obras de edificação, reforma, ampliação, conservação e demolição de equipamentos públicos e comunitários que se fizerem necessários dentro do empreendimento, assim como a segurança desses;
- VI. Toda infraestrutura implantada nas vias públicas do empreendimento (rede de abastecimento de água potável e ramais de ligação domiciliar, rede coletora de esgoto e ramais de ligação domiciliar, Estação Elevatória de Esgoto, Estação de Tratamento de Esgoto, rede de escoamento e destinação final das águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, pavimentação, guias, sarjetas, sinalização horizontal e vertical, calçadas e paisagismo das vias, parques, bosques, áreas de lazer e verde, sendo que antes de executar os serviços a Prefeitura e o SAMAE deverão ser informados oficialmente para se for o caso acompanhar e orientar o trabalho de manutenção.



## PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

### GABINETE DO PREFEITO

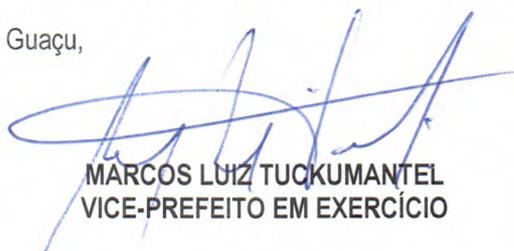
§ 2º As cabines de entrada de energia elétrica, telefonia, gás e outras utilizadas, poderão ser executadas junto ao alinhamento da via Pública, obedecendo aos padrões das respectivas concessionárias e aos exigidos pela legislação municipal competente.

**Art. 11.** As disposições contidas nos arts. 1.331 a 1.358 e 1358-A (inserido pelo art. 58 da Lei Federal 13.465/2017) do Código Civil Lei Federal nº 10.406/2002, Lei Federal nº 4.591/64, no art. 2º da Lei Federal 6.766/1979 alterado pelo art. 78 da Lei Federal 13.465/2017, no PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei 766/1971, Revisado pela Lei Complementar nº 1.291/2015), na Lei Municipal nº 5.004/2016 e nas Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicam-se, no que couberem, aos condomínios horizontais de lotes.

**Art. 12.** Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto, notadamente para atender às exigências das Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vigentes.

**Art. 13.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na de data de sua publicação.

Mogi Guaçu,



MARCOS LUIZ TUCKUMANTEL  
VICE-PREFEITO EM EXERCÍCIO