



**LIVRO DE LEIS**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº 322/2023**

*"Regulamenta em âmbito municipal o art. 1.358-A do Código Civil, para autorizar a aprovação de Projetos de Condomínio de Lotes no Município de Piquete."*

**ROMULO KAZIMIERZ LUSZCZYNSKI**, Prefeito do Município de Piquete, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, Faz saber que a Câmara Municipal de Piquete aprovou e eu, Prefeito do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, a presente Lei Complementar tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de Piquete os projetos de Condomínio de Lotes 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), da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do parcelamento do solo urbano) e da Lei Federal nº 4.591/64 (Lei das incorporações imobiliárias), das demais legislações aplicáveis em âmbito federal, estadual e municipal.

**Art. 2º.** Entende-se por Condomínio de Lotes 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:

- I - as propriedades exclusivas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno (unidade autônoma) aptos à edificação que devem ser previamente aprovada pela Municipalidade nos termos desta Lei; e
  
- II - a conjugação da propriedade exclusiva das áreas de propriedade comum dos condôminos, conforme previsto no artigo 5º desta Lei Complementar atribuível a cada unidade autônoma e dela inseparável.

**Art. 3º.** Além do disposto nos artigos 1º e 2º desta Lei Complementar, o Condomínio de Lotes apresenta as seguintes características:

- I - A implantação do Condomínio de Lotes se caracteriza como parcelamento de solo podendo ser implantado em áreas que ainda não foram objeto de parcelamento do solo;
  
- II - a totalidade das áreas de propriedade comum dos condôminos, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar pertencerão aos condôminos;
  
- III - observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Condomínio 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 (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das áreas comuns dos condôminos;

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

**§ 1º** Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração a propriedade exclusiva (unidade autônoma), bem como a 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, bem como no Regimento Interno do Condomínio 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, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada propriedade exclusiva (lote), observada a legislação municipal aplicável.

**Art. 4º.** O Condomínio de Lotes 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** - quando se aplicar, às legislações municipais, estaduais e federais que regem normas urbanísticas, leis de zoneamento, códigos de obras e de posturas, conforme autorizado pelos artigos 30, VIII, e 182 da Constituição Federal;

**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, 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** - às determinações da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos de Piquete que poderão, a qualquer tempo, realizar solicitações e intervenções visando o melhor interesse do município.

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

**I** - Propriedade Exclusiva: unidade autônoma do terreno;

**II** - Áreas Comuns dos condôminos: as áreas e edificações de uso comum dos condôminos, podendo compreender:

**a)** a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica, pavimentação das vias internas de circulação de veículos e do passeio de



pedestres ("Infraestrutura Básica") 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, as vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa, estacionamento de visitantes, etc., conforme previsto no respectivo projeto.

**Parágrafo único.** As comuns dos condôminos, exclusivamente, aos condôminos.

**Art. 6º.** Para implantação do Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá observar o disposto na legislação municipal aplicável, às determinações da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos de Piquete e ainda:

- I** - sistema de abastecimento de água;
- II** - sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos domiciliares;
- III** - sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV** - sistema de energia elétrica;
- V** - sistema de segurança da edificação e de sinistros contra incêndios;
- VI** - pavimentação adequada das vias internas e assentamento de meios-fios, quando couber no projeto.
- VII** - estar cercado com muro, no mínimo, 1,80m (um metro e oitenta) de altura;
- VIII** - contar com portaria para controle de acesso;
- IX** - contar com local para depósito de resíduos sólidos domiciliares, inserido dentro de seus limites territoriais e acessível à via pública para a coleta



pública recolher o resíduo, não sendo permitido, em hipótese alguma, a instalação do recipiente no passeio público ou via pública.

**Parágrafo único** - Conforme Capítulo II, todo projeto passará pela análise da secretaria responsável que poderá suprimir ou adicionar requisitos visando melhor interesse do município.

## CAPÍTULO II

### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 7º.** A aprovação do projeto do Condomínio de Lotes deverá incluir a descrição e especificação das propriedades exclusivas (lotes) e das áreas comuns.

**Art. 8º.** A critério do empreendedor, poderá ser incluído no mesmo processo de aprovação do Condomínio de Lotes, projeto de aprovação das futuras construções relativas a cada uma das propriedades exclusivas.

**Parágrafo único.** As aprovações das futuras edificações relativas a cada uma das propriedades exclusivas citadas no *caput* têm caráter individual, podendo, isoladamente, ser objeto de pedido específico de modificação, hipótese em que caberá ao interessado submeter requerimento de modificação junto ao órgão municipal competente, observando, para tanto, a legislação municipal aplicável e a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno do Condomínio.

**Art. 9º.** O processo administrativo de aprovação do Condomínio de Lotes compreenderá as seguintes etapas:

I - aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares, observadas as diretrizes previstas no art. 6º e seus incisos, desta Lei;



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

III - aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;

V - alvará de licença para as edificações das propriedades exclusivas quando requeridas pelo empreendedor, na hipótese do *caput* do art. 8º;

**Art. 10.** - O requerimento de aprovação do Condomínio de Lotes será acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da certidão da matrícula emitida há menos de trinta dias;

II - planta da situação da área ou gleba;

III - planta da topografia georreferenciada com curvas de nível, em 3 (três) vias;

IV - projeto urbanístico, em 3 (três) vias, contendo, no mínimo:

a) delimitação da gleba ou área;

b) subdivisão da gleba ou área em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de propriedade exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;

c) indicação das vias confrontantes com a gleba ou área;

d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

e) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas *nonedificandi*, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;

g) quadro de áreas com indicação do cálculo das propriedades exclusivas e comuns;



V - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e observados os

parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o Condomínio de Lotes;

VI - anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução.

**Parágrafo único.** Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o empreendedor apresentar na Prefeitura a minuta da "Convenção de Condomínio", bem como do Regimento Interno do Condomínio de Lotes.

**Art. 11.** Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município.

**Art. 12.** O direito relativo a cada uma das unidades autônomas (lotes) poderá ser livremente cedido pelo empreendedor a qualquer terceiro e, outrossim, por este a qualquer outra pessoa e assim sucessivamente, independentemente de autorização e/ou formalidade.

**Art. 13.** Fica estabelecida como módulo mínimo da propriedade exclusiva no Condomínio de Lotes, a dimensão de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e com testada mínima de 6m (seis) metros, observando-se também os índices urbanísticos e restrições de ocupação utilizados na zona de implantação do empreendimento.

**Art. 14.** Caberá à Municipalidade a expedição do HABITE-SE relativamente a 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.



**Art. 15.** Na aprovação do Condomínio de Lotes pelo Município, deverão ser observadas a legislação federal, estadual e, em especial, a legislação

ambiental em vigor, bem como os critérios e índices urbanísticos serão definidos em legislação vigente.

**Art. 16.** No que couber, deverá o empreendedor respeitar as normas de praxe e proceder com as solicitações necessárias no Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB.

### CAPÍTULO III

#### DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 17.** Caberá ao empreendedor, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como, as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do Condomínio de Lotes:

I - a demarcação e a implantação das propriedades exclusivas e das áreas comuns dos condôminos, definidas no artigo 5º desta Lei Complementar;

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 drenagem de águas pluviais, nos termos do art. 5º desta lei;

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

§ 1º - ficará o empreendedor responsável por toda infraestrutura do empreendimento, não causando prejuízos ao município.

§ 2º - havendo supressão de responsabilidades, devidamente justificadas, poderá o município solicitar diferentes contrapartidas visando melhor interesse do Município de Piquete.



**Art. 18.** As obras de acesso direto à entrada do Condomínio de Lotes, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas mediante autorização do Poder Público.

**Art. 19.** As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do Condomínio de Lotes e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos, devem:

I - ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica, iluminação de vias internas, água potável e solução para esgoto;

II - possuir, no mínimo, 6 (seis) metros e 1,00 (um) metro de passeio, devendo o bolsão de retorno contar com, no mínimo, 12 (doze) metros de diâmetro na pista de rolamento.

**Art. 20.** Caberá aos condôminos, independentemente de previsão na Convenção de Condomínio:

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

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

III - 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;

V - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos até o ponto de retirada em via pública pelo serviço regular de coleta;



**VI** - a manutenção e a conservação das vias de acesso até o ponto de ligação com o sistema viário público;

**VIII** - arcar com o pagamento individual do IPTU dos lotes de sua propriedade.

**Art. 21.** 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 das áreas mencionadas no caput deste artigo.

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22.** Todas as questões técnicas referentes às obras de infraestrutura básica, bem como a aprovação do Projeto de Construção de Condomínio de Lotes serão de competência da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos.


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



PREFEITURA DE  
**PIQUETE**  
Estado de São Paulo

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIQUETE, 28 de março de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**RÔMULO KAZIMIERZ LUSZCZYNSKI**  
Prefeito Municipal de Piquete

  
\_\_\_\_\_  
**ÁLVARO ANTÔNIO MASULCK FÉLIX**  
Secretário de Governo

Publicado no paço municipal e registrado no Livro da Secretaria de Governo aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março de dois mil e vinte e três.