



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

**PROJETO DE LEI Nº 052
DE 21/10/22**

Dispõe sobre a alteração da Lei Municipal nº 1.154 de 21/11/1977, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos e dá outras providências.

Art. 1º Ficam criados os incisos no artigo 2º da Lei Municipal 1.154 de 21/11/1977:

IV - ZEIC (Zona Especial para Implantação de Chacreamento) que trata de implantação de condomínios;

V - Zona de Urbanização Especifica;

VI – Zona Urbana de Especial Interesse Turístico.

Art. 2º Altera o artigo 3º da Lei Municipal nº 1.154 de 21/11/1977 e ficam criados os § 1º, alíneas “a”, “b” e “c” e § 2º, do referido artigo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º. Os Loteamentos e os Condomínio em qualquer das seis áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei no que se refere à vias de comunicação, sistemas de águas e sanitárias, áreas de recreação, locais de uso institucionais e proteção paisagísticas e monumental (artigo 180, parágrafo único da Constituição da República Federativa do Brasil).

§1º Considera-se Condomínios edilícios as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Nessa categoria, podem ser classificados como:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Condomínios Horizontais aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não;
- b) Condomínios Verticais aqueles constituídos de edifícios de apartamentos;
- c) Condomínios Mistas aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas ou sobrepostas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

§2º Considera-se Condomínios de lotes os empreendimentos que são constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos do artigo 58 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, que alterou a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), que passou a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial, Art. 1.358-A.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 21 de outubro de 2022.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Encaminho a essa Egrégia Casa de Leis, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei nº. 052 de 21 de outubro de 2022, que altera a Lei Municipal nº 1.154 de 21/11/1977, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos de dá outras providências.

Considere que o Artigo 58 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, alterou a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), que passou a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial, Art. 1.358-A, a seguir transcrito:

Seção IV
Do Condomínio de Lotes
(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o [Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Considere a necessidade de atualizar o ordenamento jurídico do Município para que este atue em consonância à Legislação Federal.

O projeto em pauta é no propósito de se adequar a atualização da cartilha/Manual do Graprohab (Grupo de Aprovação de Projetos Habitacionais) – Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo que assim preza: Para condomínio de lotes deve existir legislação municipal prevendo essa modalidade de ocupação, de acordo com os Pareceres da Consultoria Jurídica da Secretaria de Habitação CJ/SH nº 52/2015 e nº 66/2018 (cópia anexa).

Expostas estas razões solicito, pois, seja o presente projeto submetido à apreciação e aprovação dos Senhores Vereadores, ante a relevância do interesse envolvido.

Aproveito ao ensejo que se oferece para apresentar os votos de elevada estima e distinta consideração.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal