



**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 Específica;

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 edifícios 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 Mistos 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. 3 º** 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 Secretária 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