



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7

De 14 de agosto de 2023.

Câmara Municipal de Orlandia  
www.camaraorlandia.sp.gov.br



Protocolo N.º 0155-2023  
Projeto de Lei Comp. do Executivo 0007-2023

16/08/2023 11:31:09

*Elara*  
Elara

Dispõe sobre a implantação de Condomínio de Lotes – CL, seja ele urbano - CLU ou rural – CLR, em terrenos situados no Município de Orlandia e para fins exclusivamente residenciais, e altera as Leis Complementares nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003, e 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO ORLÂNDIA, Estado de São Paulo, no uso da atribuição que lhe faculta o inc. II do art. 90 da Lei Orgânica do Município de Orlandia;

Propõe à CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA o seguinte

Projeto de Lei Complementar:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar dispõe sobre a implantação de Condomínio de Lotes – CL, seja ele urbano - CLU ou rural – CLR, em terrenos situados no Município de Orlandia e para fins exclusivamente residenciais.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei Complementar entende-se por “terrenos” a área pertencente a imóvel urbano ou rural onde se pretende implantar o CL.

§ 2º. O uso exclusivamente residencial unifamiliar das unidades autônomas do CL deverá estar previsto na Convenção do Condomínio.

**Art. 2º.** A implantação de CLU, sempre dependente de prévia autorização do Poder Público municipal, somente será permitida na Zona Urbana e nas Zonas de Expansão Urbana do Município de Orlandia, assim definidas e delimitadas em lei municipal, onde se permita o uso habitacional, em terreno oriundo de gleba anteriormente submetida ao parcelamento do solo urbano previsto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 3º.** A implantação de CLR, sempre dependente de prévia autorização do Poder Público municipal, somente será permitida na zona rural do Município de Orlandia.

§ 1º. O CLR será declarado como integrante de Zona de Urbanização Específica – ZUES por decreto do Poder Executivo, após a aprovação do respectivo projeto de implantação pelo Poder Público municipal.

§ 2º. Declarada a ZUES a que se refere o § 1º deste artigo, será ela considerada urbana para todos os fins legais, tributários e administrativos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 3º. O decreto de que trata o § 1º deste artigo deverá enquadrar a ZUES em uma das Zonas de Valor constantes do Mapa de Valores Genéricos – MVG para efeitos de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU sobre as unidades autônomas, cujo valor mais se aproxime daquele do metro quadrado do terreno situado no CLR.

§ 4º. Publicado o decreto de que trata o § 1º deste artigo, sob pena de arquivamento e perda de eficácia da aprovação do projeto de implantação, o empreendedor deverá requerer ao INCRA a descaracterização do imóvel como rural, sem a qual não será expedido o Alvará de Execução para início das obras de infraestrutura do CLR.

**Art. 4º.** Para fins de aprovação do projeto de implantação, registro de incorporação e instituição condominial, o CL é considerado espécie de condomínio edilício, no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

I - as unidades autônomas, também denominadas de lotes, sendo elas de propriedade e utilização exclusiva do condômino que a adquiriu e destinadas à edificação residencial unifamiliar, a qual receberá uma designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, podendo ser alienadas livremente pelos seus titulares; e

II - as frações ideais das áreas de propriedade compartilhada entre os condôminos, indivisíveis e inalienáveis, denominadas simplesmente por áreas comuns, internas ao condomínio, proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do CL, destinadas à composição dos espaços de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei Complementar são consideradas como áreas comuns do CL:

I - a infraestrutura básica situada dentro da área condominial, tais como as vias internas de circulação, passeios públicos, galerias de água pluvial, redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e de iluminação, rede de gás encanado e rede de telefonia;

II - o conjunto das áreas e edificações destinadas ao uso comum dos condôminos, tais como as áreas de lazer, a portaria e área administrativa, muros e gradis; e

III - as áreas verdes internas.

**Art. 5º.** O CL apresenta as seguintes características:

I - não se caracteriza como parcelamento do solo sujeito à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - a totalidade das áreas comuns é da propriedade exclusiva do conjunto dos condôminos;

III - para efeito de lançamento de tributos municipais incidentes sobre o CL, serão levadas em consideração as unidades autônomas e a fração ideal das áreas comuns a elas correspondentes, sendo que cada unidade será tratada como imóvel isolado para aquele efeito, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com o pagamento dos tributos municipais sobre ela incidentes;

IV - respeitadas as limitações dispostas nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, por meio da Convenção de Condomínio e do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Regimento Interno, devidamente aprovados na forma da legislação federal em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos em suas relações internas, inclusive quanto às limitações relativas às edificações a serem erigidas, privativas e de uso comum.

**Art. 6º.** O regime jurídico que regulará o CL de que trata esta Lei Complementar, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Poder Público municipal, é o estabelecido nesta Lei Complementar, observando-se, ainda, conforme tratar-se de CLU ou de CLR, naquilo que lhe for aplicável, as disposições contidas:

I - na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários;

II - nos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;

III - na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, subsidiariamente, naquilo que couber;

IV - no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

V - no Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, subsidiariamente, naquilo que couber;

VI - na legislação estadual pertinente, especialmente o Decreto nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, e normas ambientais aplicáveis;

VII - nos itens 437 a 442 do Provimento 58/89 - Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e suas alterações posteriores;

VIII - na legislação municipal edilícia e na que ordena o espaço urbano no Município de Orlandia, notadamente na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano; no Plano Diretor do Município e no Código de Obras e Edificações; e

IX - na respectiva Convenção de Condomínio.

Parágrafo único. Na implantação de CLR também deverá ser observado, quanto à descaracterização da zona como sendo rural e ao fracionamento de imóveis rurais, quando for o caso, a Instrução Normativa/INCRA nº 82, de 27 de março de 2015 e alterações posteriores.

**Art. 7º.** É vedado impedir ou restringir o acesso ao interior do CL às autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais, no exercício de suas funções, independentemente de cadastro, incluindo aqueles que exerçam função pública por delegação ou autorização, nos termos da lei.

**Art. 8º.** A execução de qualquer obra interna ao CL, seja nas unidades autônomas ou nas áreas comuns, somente poderá ser iniciada após aprovação do projeto da obra e emissão dos respectivos alvarás de execução pelo Poder Público municipal.

§ 1º. A Convenção do Condomínio e o Regimento Interno do CL poderão fixar regras arquitetônicas e construtivas mais restritivas do que aquelas previstas na legislação municipal aplicável.

§ 2º. A execução das obras e serviços serão fiscalizados, diretamente e a qualquer tempo, pelo Poder Público municipal através de seus órgãos técnicos competentes,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

devido o empreendedor franquear aos agentes fiscais, imediatamente e sempre que solicitado, o acesso ao canteiro de obras.

## CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO CONDOMÍNIO DE LOTES

### Seção I Das Diretrizes Comuns ao CLU e ao CLR

**Art. 9º.** Antes de elaborar o projeto de CL, o empreendedor deverá realizar consulta prévia junto ao Poder Público municipal quanto a viabilidade legal e as diretrizes urbanísticas para implantação desse tipo de empreendimento, de acordo com as características do terreno onde pretende implantá-lo.

§ 1º. A consulta prévia deverá ser assinada pelo proprietário do terreno ou por seu representante legal, juntamente com instrumento de mandato.

§ 2º. Havendo viabilidade de implantação do CL, o Poder Público municipal emitirá a Certidão de Diretrizes, ou, não havendo aquela viabilidade, o parecer negativo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do seu protocolo.

§ 3º. A Certidão de Diretrizes será válida por 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, e não implicará em aprovação da proposta ou do projeto do CL, tratando-se meramente de documento informativo.

§ 4º. Entendendo pela inviabilidade do empreendimento, o Poder Público municipal deverá fundamentar e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos de acordo com a legislação aplicável.

§ 5º. Recebendo parecer negativo quanto à implantação do CL, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas e, decorrido o prazo sem o saneamento, a consulta prévia será arquivada.

**Art. 10.** Tratando-se de CLU, a consulta prévia de que trata o art. 9º desta Lei Complementar deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula imobiliária do terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há, no máximo, 30 (trinta) dias;

II - croqui de localização do terreno, na escala de 1:1000 e com indicação do norte verdadeiro, contendo:

- a) as divisas do terreno perfeitamente definidas;
- b) curvas de nível, no mínimo de metro em metro;
- c) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações e áreas de preservação permanente, se existentes no terreno ou adjacências;
- d) localização da rede de energia elétrica que atenderá ao empreendimento;
- e) localização das redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário que atenderá ao empreendimento;
- f) indicação das vias públicas oficiais que darão acesso ao CLU;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III - levantamento planialtimétrico do terreno, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário, com indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;

IV - comprovante de pagamento da respectiva taxa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

**Art. 11.** Tratando-se de CLR, a consulta prévia de que trata o art. 9º desta Lei Complementar deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula imobiliária da gleba onde se situa o terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há, no máximo, 30 (trinta) dias;

II - croqui de localização do terreno dentro da gleba, na escala de 1:1000, e com indicação do norte verdadeiro, contendo:

a) as divisas da gleba e do terreno perfeitamente definidas;

b) curvas de nível, no mínimo de metro em metro, e bacia de

contenção;

c) localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundações e áreas de preservação permanente, se existentes na gleba e adjacências;

d) amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da distância entre o perímetro do CLR e a área urbana ou de expansão urbana mais próxima;

e) projeção da ligação da via de acesso do CLR às vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

f) faixas de domínio público de proteção das vias públicas oficiais, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica adjacentes;

III - levantamento planialtimétrico da gleba e a locação do terreno dentro desta, em conformidade com os elementos constantes do registro imobiliário;

IV - comprovante de pagamento da respectiva taxa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

**Art. 12.** Não será permitida a implantação de CL em terreno que apresente uma ou mais das seguintes condições:

I - em terreno onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias suportáveis à habitabilidade ou onde haja presença de material nocivo à saúde, sem que tais situações sejam previamente corrigidas e saneadas;

II - em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

III - em terreno urbano que tenha declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), ou em terreno rural que tenha declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do Poder Público municipal referentes à terraplenagem;

IV - em terreno inadequado à edificação devido a condições geológicas, tais como desmoronamento, erosão ou afundamentos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

V – em Áreas de Preservação Permanente, podendo estas, entretanto, comporem, total ou parcialmente, a área verde do CL;

VI - em terrenos em que o empreendimento possa provocar danos ambientais, tais como assoreamentos e voçorocas;

VII – em terrenos declarados de utilidade pública para fins de desapropriação;

VIII – em terreno localizado em área onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

IX - em terrenos ocupados por assentamentos rurais;

X – em terreno que não tenha acesso direto a via pública oficial de acesso, até que o empreendedor apresente, às suas expensas, a solução para o acesso, devidamente aceito pelo Poder Público municipal.

Parágrafo único. Havendo Área de Preservação Ambiental dentro ou nos limites do CL, a sua implantação e toda obra nele realizada deverá observar as disposições da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, naquilo que lhe for aplicável.

**Art. 13.** O CL não poderá prejudicar o acesso público até as margens de rios, cursos d'água, canais, reservatórios e outros recursos hídricos públicos, não podendo murá-los ou cercá-los para uso privativo.

**Art. 14.** Todas as áreas comuns deverão atender às normas técnicas e legais vigentes referentes à acessibilidade, naquilo que lhes for aplicável.

## Seção II

### Das Diretrizes Específicas ao CLU

**Art. 15.** O CLU somente poderá ser implantado em terreno servido de infraestrutura urbana básica e deverá adequar-se ao traçado do sistema viário urbano, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Poder Público municipal e à lei local de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

**Art. 16.** No CLU o número máximo de unidades autônomas será igual à divisão da área urbanizável total do condomínio pela área do lote mínimo atribuído para a zona urbana onde se situa o empreendimento.

§ 1º. Quando o CLU vier a ser implantado em zona de expansão urbana, para o cálculo do número máximo de unidades autônomas será utilizada a regra constante do *caput* deste artigo, levando-se em consideração a zona urbana limdeira ou a mais próxima do empreendimento.

§ 2º. Quando a zona de expansão urbana em que se pretende implantar o CLU for limdeira com mais de uma zona urbana, considerar-se-á, para o cálculo de que trata o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

*caput* deste artigo, aquela cuja área do lote mínimo seja a maior comparada com as demais zonas de expansão urbana que lhe fazem divisa.

**Art. 17.** O CLU deverá ter sua entrada principal com frente para via pública oficial.

§ 1º. Não será permitida a implantação de CLU em terreno com testada voltada para via pública oficial cuja largura seja inferior a 20,00m (vinte metros).

§ 2º. O CLU não poderá prejudicar a continuidade da malha viária urbana, existente ou projetada, podendo o Poder Público municipal impor servidão de passagem, se for o caso, ainda que esta implique no desdobro ou divisão do terreno.

§ 3º. O CLU deverá garantir acesso às glebas ou lotes com ele confrontantes, indicados pelo Poder Público municipal, mediante via de acesso do lado externo ao perímetro do seu fechamento.

**Art. 18.** A aprovação de projeto de implantação de CLU em terreno com área superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) estará condicionada a prévia doação ao Município de Orlandia de área de terras correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o *caput* deste artigo deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada poderá ser destacada do terreno em que será implantado o CLU, em local definido pelo Município, ou em local diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. As áreas de terras doadas ao Município de Orlandia deverão ser destinadas à implantação de equipamentos comunitários, entendidos estes como equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, áreas verdes e similares, todas de acesso público.

§ 4º. A doação de que trata o *caput* deste artigo será dispensada caso comprovado que o terreno em que se pretende implantar o CLU é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de áreas públicas na forma da legislação municipal de parcelamento do solo urbano, cuja soma total das áreas doadas seja igual ou superior à prevista no *caput* deste artigo, excluídas da somatória as áreas destinadas a abertura de vias públicas oficiais.

§ 5º. Caso as áreas já doadas ao Município, na hipótese do § 4º deste artigo, sejam em sua somatória inferiores ao previsto no *caput*, o empreendedor deverá doar áreas correspondentes à diferença entre as áreas já doadas e o percentual previsto no *caput* deste artigo, observado o mínimo de 5% (cinco por cento).

**Art. 19.** Sem prejuízo de outras exigências previstas nesta Lei Complementar, o projeto de implantação de CLU deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – cada unidade autônoma do CLU deverá observar as disposições e limitações constantes na Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Orlandia -, notadamente quanto às suas áreas e testadas mínimas e demais coeficientes urbanísticos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II - deverá o CLU ser fechado em todo o seu perímetro com muro, alambrado ou outra forma de vedação aprovada pelo Poder Público municipal, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e altura máxima de 3,00m (três metros);

III - deverá haver portaria para controle de acesso ao interior do CLU, dotada de banheiro, com área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de construção, excluída a área de cobertura para veículos;

IV - deverá haver área de espera de acesso de veículos fora do leito da via pública oficial que dá acesso ao CLU, na proporção mínima de 1 (um) veículo para cada 25 (vinte e cinco) unidades autônomas;

V - a largura das vias internas de circulação serão, no mínimo, as seguintes:

a) 6,00m (seis metros), quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

b) 9,00m (nove metros), quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

c) 12,00 (doze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

VI - as vias internas de circulação deverão ter declividade mínima de 0,5% (meio por cento);

VII - as vias internas de circulação, quando sem saída, deverão ser providas de "cul de sac";

VIII - a largura dos passeios públicos internos ao CLU será de, no mínimo, 2,50m (dois metros e meio), devendo, ainda, atender as normas legais de acessibilidade vigentes;

IX - no CLU em que não haja local para estacionamento coletivo nas vias internas de circulação, deverão ser dispostas vagas de estacionamento para visitantes, externas ou internas à portaria, mas sempre dentro do terreno condominial, as quais serão calculadas a partir do resultado de 10% sobre a quantidade de unidades autônomas, sendo, no mínimo, 4 (quatro) vagas e, em qualquer caso, deverá ser observada, ainda, a legislação federal de trânsito quanto às vagas de estacionamento reservadas para idosos e pessoas com deficiência;

X - arborização nos passeios públicos, conforme lei municipal vigente ou, na sua ausência, conforme orientação expedida pelo Poder Público municipal;

XI - rede de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, conforme diretrizes expedidas pela concessionária do serviço público;

XII - rede para hidrantes externos para combate a incêndio, quando exigidos por lei;

XIII - rede de energia elétrica e iluminação, conforme diretrizes expedidas pela concessionária do serviço público;

XIV - sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público municipal;

XV - abertura e pavimentação das vias internas de circulação com CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente ou bloquetes de concreto, acesso a todas as unidades autônomas, solução de drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas;

XVI - sinalização e identificação das vias internas de circulação;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

XVII - reserva de área interna ao CLU destinada ao uso recreativo dos condôminos e/ou equipamentos comunitários, na proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área condominial total, exceto para condomínios com área total de, no máximo, 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), para os quais não será exigida tal reserva;

XVIII - destinação de, no mínimo, 5% (cinco por cento) de áreas verdes para condomínios com área total igual ou acima de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 1º. No CLU poderão ser instituídas, desde que justificadas, 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 passagens e restrições à construção de muros e faixas não edificantes.

§ 2º. A pavimentação das vias internas de circulação com capa asfáltica em CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente, quando for esta a forma escolhida pelo empreendedor, deverá ser executada conforme normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT e em espessura mínima de 3,00cm (três centímetros).

## Seção III

### Das Diretrizes Específicas ao CLR

**Art. 20.** O CLR somente poderá ser implantado em terreno com área mínima igual ou superior à da fração mínima de parcelamento do solo rural estabelecida pelo INCRA para o Município de Orlandia.

**Art. 21.** Constatando-se a necessidade de construção de via de acesso até o CLR a partir do entroncamento com a estrada municipal, estadual ou federal à qual estiver ligada, ela deverá seguir as normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo das demais regras construtivas apropriadas, com compactação, encascalhamento, piso interno ou externo ecológico, drenagem pluvial ecológica, cercamento, pontes e mata-burros de acordo com a necessidade e após análise e aprovação do Poder Público municipal.

§ 1º. A construção de via de acesso ao CLR, quando for o caso, deverá constituir parte integrante do projeto a ser apresentado ao Poder Público municipal para a sua aprovação.

§ 2º. Após o registro da convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis local, o CLR assumirá a responsabilidade total pela conservação e manutenção da sua via de acesso.

**Art. 22.** Sem prejuízo de outras exigências previstas nesta Lei Complementar, o projeto de implantação de CLR deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – cada unidade autônoma deverá ter, individualmente, área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com, no mínimo, 20,00m (vinte metros) de testada;

II – deverá o CLR ser fechado em todo o seu perímetro com muro, cerca divisória ou outra forma de vedação aprovada pelo Poder Público municipal, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e altura máxima de 3,00m (três metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

III – em CLR com mais de 50 (cinquenta) unidades autônomas, será obrigatória a existência de portaria para controle de acesso ao seu interior, dotada de banheiro, com área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de construção;

IV – em CLR dotado de portaria para controle de acesso ao seu interior deverá haver área de espera de acesso de veículos fora do leito da via de acesso ao condomínio, na proporção mínima de 1 (um) veículo para cada 10 (dez) unidades autônomas;

V - a largura das vias internas de circulação serão, no mínimo, as seguintes:

a) 6,00m (seis metros), quando não houver local para estacionamento coletivo na via;

b) 9,00m (nove metros), quando permitido o estacionamento em um dos lados da via;

c) 12,00 (doze) metros, quando permitido o estacionamento dos dois lados da via;

VI – as vias internas de circulação deverão ter declividade mínima de 0,5% (meio por cento);

VII - as vias internas sem saída deverão ser providas de "cul de sac";

VIII - a largura dos passeios públicos internos ao CLR será de, no mínimo, 2,00m (dois metros), devendo, ainda, atender as normas legais de acessibilidade vigentes;

IX – arborização nos passeios públicos, conforme lei municipal vigente ou, na sua ausência, conforme orientação expedida pelo Poder Público municipal;

X - poço artesiano ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes para abastecimento de água do condomínio;

XI - reservatórios de água e rede isolada de distribuição com as respectivas derivações prediais, de modo a tornar o abastecimento suficiente para todos as unidades autônomas;

XII - rede de energia elétrica e iluminação, conforme diretrizes expedidas pela concessionária do serviço público;

XIII – sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

XIV – abertura das vias internas de circulação, com acesso a todas as unidades autônomas, podendo ser pavimentadas com CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente ou bloquetes e correspondente sistema de escoamento das águas pluviais, ou, ainda, compactadas com utilização de cascalhos ou outros materiais apropriados que preservem a permeabilidade do solo;

XV – sinalização e identificação das vias internas de circulação;

XVI - destinação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do CLR para áreas verdes;

XVII - reservar uma faixa de 15,00m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, telefonia e dutos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

XVIII - implantação de vias de acesso ao condomínio quando inexistentes, com, no mínimo, 12,00m (doze metros) de largura, com pista de rolamento mínima de 8,00m (oito metros);

XIX – obras de proteção contra erosão e drenagem superficial, de modo a evitar erosão das vias internas de circulação e das vias de acesso ao condomínio, garantindo o máximo de permeabilidade do solo;

XX – obras de proteção e recuperação das áreas sujeitas à erosão, se existentes.

§ 1º. No CLR poderão ser instituídas, desde que justificadas, limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público e da população em geral, tais como servidões de passagens e restrições à construção de muros e faixas não edificantes.

§ 2º. A pavimentação das vias internas de circulação com capa asfáltica em CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente, quando for esta a forma escolhida pelo empreendedor, deverá ser executada conforme normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT e em espessura mínima de 3,00cm (três centímetros).

## CAPÍTULO III DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE CL

**Art. 23.** O projeto de implantação de CL deverá ser submetido à análise do Departamento de Parcelamento do Solo Urbano, subordinado à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, ao qual competirá analisar a adequação do projeto aos termos desta Lei Complementar, propondo fundamentadamente as medidas que entender cabíveis, bem como aprová-lo ou rejeitá-lo.

**Art. 24.** A aprovação do projeto de CL deverá ser precedida por licenciamento ambiental, quando exigível pela legislação estadual vigente, ou pela apresentação da Declaração de Não Enquadramento.

**Art. 25.** O requerimento de aprovação do projeto de implantação de CL, a ser feito e assinado pelo proprietário do terreno onde será implantado o empreendimento, ou por seu representante legal, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel, emitida há, no máximo, 30 (trinta) dias;

II - cópia da ART/RRT do autor do projeto e do responsável pela sua execução, devidamente recolhida;

III - cópia da certidão de diretrizes municipais;

IV - memorial descritivo do empreendimento, contendo, no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas, com suas dimensões e confrontações;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

b) indicação das áreas de uso comum, com suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total;

c) indicação e descrição das construções a serem realizadas pelo empreendedor, inclusive piscinas, se houver; e

d) discriminação das áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas oficiais ou para as unidades autônomas entre si;

V – planta do projeto urbanístico na escala 1:1000, contendo, no mínimo:

a) delimitação do terreno, com suas respectivas dimensões lineares e angulares, bem como as confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

b) subdivisão do terreno em quadras, se for o caso, e unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações individuais;

c) indicação das vias públicas confrontantes com o terreno;

d) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;

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

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

g) localização de bosques, florestas, Áreas de Preservação Permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais, no local e adjacências, se houver;

h) localização dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações, no local e adjacências, se houver;

i) localização de servidões, rodovias e estradas, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e de telefonia, no local e adjacências, com as distâncias do terreno, se houver;

j) indicação e localização de outras restrições impostas pela legislação que gravem o terreno, se houver;

k) quadro de áreas contendo a área total do CLU, a área e o número total de unidades autônomas e a área verde total;

l) indicação do norte magnético;

m) indicação das curvas de nível;

n) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

o) perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

p) demais elementos necessários para elucidação do projeto e dos componentes da infraestrutura básica;

VI - projetos complementares de todas as obras de infraestrutura e seus respectivos memoriais descritivos, tais como:

a) projeto de terraplenagem, se necessária;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

b) projeto de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação das vias internas do condomínio, de acordo com as diretrizes expedidas pela concessionária do serviço público;

c) projeto do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com indicação do traçado da rede e suas conexões com o sistema público existente, se for o caso, de acordo com as diretrizes expedidas pela concessionária do serviço público;

d) projeto da rede de escoamento de água pluvial;

e) projeto de urbanização e arborização dos passeios públicos;

f) projeto arquitetônico e paisagístico completo das edificações de uso comum, se for o caso;

VII - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigidas, sendo que o prazo não poderá ser superior a 2 (dois) anos;

VIII - minuta de Convenção de Condomínio onde constem, no mínimo, as regras urbanísticas e edilícias municipais aplicadas ao local e, se for o caso, outros parâmetros e padrões construtivos que cada edificação poderá apresentar;

IX - outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos licenciadores;

X - comprovante de pagamento da respectiva taxa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

§ 1º. No caso de projeto de implantação de CLU, deverão, ainda, ser juntados os seguintes documentos:

I - cópia do espelho do IPTU do ano em exercício em relação ao terreno onde será implantado o empreendimento;

II - certidão negativa de débitos municipais do terreno onde será implantado o empreendimento;

III - compromisso da doação de que trata o art. 18 desta Lei Complementar.

§ 2º. No caso de projeto de implantação de CLR, deverá, ainda, ser juntado documento comprobatório da descaracterização da área como rural emitido pelo INCRA.

§ 3º. A equipe técnica e/ou jurídica da Prefeitura Municipal de Orlandia poderá solicitar documentos complementares ao disposto neste artigo para proceder com a análise do projeto de implantação de CL, se necessários ao esclarecimento de situações de fato ou jurídicas.

§ 4º. Todos os projetos complementares também deverão ser acompanhados de ART/RRT do autor do projeto e do responsável pela sua execução, devidamente recolhida.

§ 5º. Todos os projetos apresentados deverão obedecer às normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para a sua elaboração e estarem assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto.

**Art. 26.** Em caso de necessidade de correções no projeto apresentado, será assinalado prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento ou inércia.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

**Art. 27.** O Departamento de Parcelamento do Solo Urbano, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, aprovará ou indicará as correções necessárias para aprovação do projeto.

**Art. 28.** Não será aprovado o projeto de implantação de CL quando:

- I - o cadastro imobiliário municipal ou o cadastro rural, conforme o caso, não estiver em nome do proprietário do terreno;
- II - o requerente não for o proprietário do terreno ou seu representante legal;
- III - não estiver o requerimento de análise e aprovação do projeto assinado por todos os proprietários;
- IV - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei Complementar, ou com ela conflitar;
- V - estiver incompleta a documentação exigida para a aprovação do projeto;
- VI - houver imperfeição ou precariedade na descrição do imóvel constante do registro imobiliário.

**Art. 29.** Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos à apreciação do Poder Público municipal, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Parágrafo único. Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar, sempre que possível, os atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

**Art. 30.** Aprovado o projeto de implantação do CL, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, observadas as normas previstas nas Leis Federais nº 4.591, de 1964, e 10.406, de 2002.

§ 1º. O número do registro imobiliário do CL, bem como a indicação do respectivo cartório, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes ao empreendimento.

§ 2º. Enquanto o síndico não for eleito na forma da Convenção do Condomínio, o empreendedor responderá pelo CL pessoalmente.

## CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 31.** Quando for o caso, o empreendedor deverá incluir no mesmo processo de aprovação do CL, projeto de aprovação das edificações residenciais relativas a cada uma das unidades autônomas.

Parágrafo único. No caso do *caput* deste artigo:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

I - a averbação das edificações das unidades autônomas na matrícula imobiliárias ficará a cargo do empreendedor;

II - a edificação nas unidades autônomas deverá constar do Alvará de Execução;

III - a edificação nas unidades autônomas serão recebidas pelo Poder Público municipal no mesmo ato do recebimento das obras de infraestrutura do CL.

**Art. 32.** A aprovação das edificações relativas a cada uma das unidades autônomas, executadas pelo empreendedor ou por cada um dos condôminos individualmente, neste último caso após o recebimento das obras do CL, observarão a legislação municipal aplicável, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno de Edificações do Condomínio.

§ 1º. Tratando-se de CLU, as edificações em cada unidade autônoma deverão observar as disposições e limitações constantes no Código de Obras do Município de Orlandia e na Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Orlandia -, notadamente quanto às suas áreas mínimas e coeficientes urbanísticos.

§ 2º. Tratando-se de CLR, as edificações em cada unidade autônoma deverão observar as disposições e limitações constantes no Código de Obras do Município de Orlandia e atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação a edificação:

a) recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros;

b) recuo lateral mínimo de 3,00 (três) metros da unidade autônoma limdeira, independente de possuir ou não aberturas;

II - construção de muros de arrimo, quando necessários, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

III - ocupação máxima de 40% da área total da unidade autônoma;

IV - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

V - caixas de entrada de energia e de água, lixeiras e demais equipamentos comunitários deverão ser padronizados;

VI - pé direito máximo de 10,00m (dez metros), contados na cota de nível natural do solo, incluso caixa d'água, e pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), sendo vedada a construção de edifícios multifamiliares;

VII - rede individual coletora de esgoto ou fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro.

§ 3º. Será permitida apenas uma edificação residencial para cada unidade autônoma.

## CAPÍTULO V DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

**Art. 33.** Após o procedimento de análise e aprovação do projeto, o empreendedor deverá requerer ao poder Público Municipal a emissão do Alvará de Execução para dar início às obras de implantação do CL, juntando os seguintes documentos:

I - aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, quando legalmente exigível; e  
II - registro de instituição do condomínio junto ao cartório imobiliário competente.

§ 1º. Apresentado o requerimento com os documentos constantes dos incisos do *caput* deste artigo, o Alvará de Execução será emitido e fornecido no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 2º. O Alvará de Execução será válido pelo prazo correspondente ao cronograma de execução, limitado a, no máximo, 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante requerimento e justificativa do empreendedor.

§ 3º. No Alvará de Execução deverá constar, expressamente, as obras e os serviços a serem executados e o prazo de sua validade.

## CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO CL

**Art. 34.** A implantação e todas as obras referentes à infraestrutura básica do CL, na forma do projeto aprovado e do respectivo Alvará de Execução, serão executadas sob a responsabilidade e às expensas do empreendedor, tais como:

I - a demarcação e a implantação das unidades autônomas e das áreas comuns;

II - redes de energia elétrica e de iluminação, de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, de captação de águas pluviais e de telefonia;

III - abertura e pavimentação das vias internas de circulação e do passeio público;

IV - arborização dos passeios públicos e das áreas verdes;

V - demais equipamentos comunitários, como portaria, área de lazer, dentre outros previstos no projeto aprovado;

VI - via de acesso, tratando-se de CLR.

**Art. 35.** As obras de acesso à entrada do CL, quando necessárias, tais como anéis viários, rotatórias, canteiros e alargamentos serão executadas pelo empreendedor, às suas expensas, com a devida anuência do Poder Público.

Parágrafo único. As obras de que trata o *caput* deste artigo e o terreno sobre o qual se assentam, após concluídas, deverão ser transferidas ao domínio do Município de Orlandia, quando situadas na zona urbana ou de expansão urbana.

## CAPÍTULO VII DO RECEBIMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

**Art. 36.** Concluídas as obras de infraestrutura aprovadas pelo Poder Público municipal e em conformidade com o Alvará de Execução emitido, o empreendedor deverá requerer o Certificado de Conclusão de Obras, instruído com os seguintes documentos:

I - cópia do Alvará de Execução;

II - comprovante de pagamento da respectiva taxa constante do Anexo Único desta Lei Complementar.

III - termo de conclusão e/ou verificação de obras emitido pelas respectivas concessionárias de serviço público.

Parágrafo único. O Departamento de Parcelamento do Solo Urbano realizará vistoria *in loco* das obras executadas e, estando elas em conformidade com o projeto aprovado e o correspondente Alvará de Execução, expedirá o Certificado de Conclusão de Obras no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do requerimento.

## CAPÍTULO VIII DA ALIENAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 37.** A alienação das unidades autônomas do CL somente poderá ocorrer após o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na forma do projeto aprovado, sob pena de incorrer nas penalidades previstas na Lei nº 4.591, de 1964.

Parágrafo único. O empreendedor e todos os autorizados a comercialização de unidades autônomas em CL responderão administrativa, civil e penalmente pela não observância do disposto no *caput* deste artigo.

**Art. 38.** O contrato de compra e venda, ou compromisso de compra e venda, devidamente firmado entre as partes, não autoriza o adquirente a construir na unidade autônoma integrante do CL antes de concluídas e recebidas pelo Poder Público municipal as obras de infraestrutura impostas ao empreendedor.

## CAPÍTULO IX DA MANUTENÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO CL

**Art. 39.** Caberá aos condôminos contribuir para as despesas de manutenção do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção do Condomínio, especialmente:

I - na manutenção de toda a infraestrutura básica do CL;

II - na limpeza das vias internas de circulação e das demais áreas comuns;

III - na limpeza e a conservação das áreas verdes;

IV - arcar com o custo de consumo da energia elétrica e de iluminação, tanto no âmbito das unidades autônomas como das áreas comuns do CL, inclusive das vias internas de circulação;

V - arcar com o custo de consumo dos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

VI - arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos, depositando-os em local apropriado para coleta pelo Poder Público, fora da área condominial;

VII - arcar com o pagamento individual dos tributos incidentes sobre cada unidade autônoma, que compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área comum do CL.

## CAPÍTULO X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 40.** Constitui infração toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 41.** Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização desta Lei Complementar que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Parágrafo único. A responsabilidade pela infração independe da intenção do agente ou do responsável ou da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

**Art. 42.** A implantação de CL sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Público municipal, ou sem a expedição do Alvará de Execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando as mesmas interditadas, e ainda, obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

§ 1º. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput* deste artigo, fica o infrator sujeito, sucessivamente, a:

I – implantação de CL sem aprovação do Poder Público municipal: multa de 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno;

II – implantação de CL em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Público municipal: multa de 1,78 UFMO por metro quadrado da área total do terreno;

III – implantação de CL com projeto aprovado pelo Poder Público municipal, mas sem a expedição de Alvará de Execução: multa de 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno;

IV - pelo descumprimento do prazo de 30 (trinta) dias para ingresso do processo de regularização: multa diária de 0,06 UFMO por metro quadrado da área total do terreno, limitada a 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno;

V - pelo descumprimento da interdição: multa diária de 0,06 UFMO por metro quadrado da área total do empreendimento, limitada a 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno.

**Art. 43.** A não conclusão da totalidade das obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado no Alvará de Execução ou mediante a sua prorrogação devidamente



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

solicitada e aprovada, sujeita o empreendedor a multa diária de 0,06 UFMO por metro quadrado da área total do empreendimento, limitada a 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno.

**Art. 44.** A inobservância dos prazos e obrigações previstas no artigo 55 desta Lei Complementar sujeita o infrator a multa diária de 0,06 UFMO, por metro quadrado da área total do empreendimento, limitada a 2,97 UFMO por metro quadrado da área total do terreno, enquanto perdurar a situação irregular.

**Art. 45.** A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa a obrigação de atendimento às disposições desta Lei Complementar, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como, não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como, não o isenta das responsabilidades criminais.

**Art. 46.** As penalidades previstas neste capítulo serão processadas através de Auto de Infração que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e deverá constar obrigatoriamente:

- I – data da lavratura
- II – nome e localização do loteamento ou condomínio;
- III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV – o dispositivo legal infringido;
- V – penalidade aplicável;
- VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade

fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no Jornal Oficial de Orlandia, ou em jornal de grande circulação.

**Art. 47.** Por infração às disposições desta Lei Complementar quanto às edificações residenciais executadas pelo empreendedor ou pelos condôminos nas unidades autônomas serão aplicadas as seguintes penalidades:

- I - embargo da obra, se anda não concluída, até a sua regularização;
- II – interdição da edificação, se a obra já estiver concluída, até a sua regularização;
- III – multa, caso o embargo da obra ou a interdição da edificação forem desrespeitadas pelo infrator:
  - a) multa de 5.290 UFMO, para edificações com área construída de até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
  - b) de 5.291 UFMO a 10.580 UFMO, para edificações com área construída superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
  - c) de 14.800 UFMO, para edificações com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

IV – demolição da obra ou edificação, caso aplicada a multa e o infrator não promover a sua regularização no prazo que lhe for assinalado pelo Poder Público municipal.

Parágrafo único. Recebido o Auto de Infração, o responsável legal terá o prazo de 10 (dez) dias para recorrer ao Secretário Municipal da Infraestrutura Urbana.

**Art. 48.** As multas não pagas no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento do Auto de Infração serão inscritas em dívida ativa.

Parágrafo único. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais, terão os seus valores monetários atualizados com base no IPCA/IBGE na data de liquidação das importâncias devidas, além de aplicação de multa moratória de 1% (um por cento) ao mês.

**Art. 49.** A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não isentam o infrator de responder, civil e criminalmente, pelas infrações previstas nas Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979, e nº 10.406, de 2002, naquilo que couber.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 50.** A aprovação pelo Poder Público municipal de toda e qualquer obra individual nas unidades autônomas estará sujeita à prévia emissão do Certificado de Conclusão de Obras do projeto de aprovação de implantação do CL.

§ 1º. As unidades autônomas deverão se submeter aos trâmites de aprovação de projetos de construção, aplicando-se as mesmas normas válidas para a realização de obras no zoneamento urbano definido pela legislação municipal vigente e nesta Lei Complementar.

§ 2º. A aprovação dos projetos individuais e a averbação, no Registro Geral de Imóveis, de cada edificação privada nas unidades autônomas são de responsabilidade de cada um dos respectivos condôminos, quando por eles executada.

**Art. 51.** Ressalvadas as regras específicas dispostas nesta Lei Complementar, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do CL deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal; Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano; Código de Obras e Edificações; Código Sanitário Estadual e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, após a emissão do Certificado de Conclusão de Obras do projeto de aprovação de implantação do CL, é exclusiva dos respectivos condôminos, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

**Art. 52.** Será admitida a unificação de unidades autônomas integrantes do CL implantado, salvo quando a Convenção Condominial vedar ou estabelecer regras específicas para tal.

**Art. 53.** Tratando-se de CLU devidamente implantado, o desdobro de unidades autônomas será permitido desde que observada a área mínima para a zona urbana em que se



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

situe, ou no caso de zona de expansão urbana, da zona urbana mais próxima, conforme legislação municipal específica, salvo quando a Convenção Condominial vedar o desdobro.

**Art. 54.** O CL, cujo projeto de implantação foi aprovado pelo Poder Público municipal, não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

**Art. 55.** A dissolução do CL implantado, por divisão entre os condôminos ou pela sua extinção; implicará na responsabilidade solidária dos condôminos em proceder à adequação física e jurídica da área condominial para sua transformação em loteamento aberto ou de acesso controlado, observadas as seguintes disposições:

I - o prazo máximo para apresentação do projeto de loteamento será de 3 (três) meses, a contar da manifestação da assembleia de condôminos pela extinção ou dissolução do condomínio;

II - aprovado o projeto, o prazo máximo para execução das obras de adequação será de 12 (doze) meses, prorrogável até o limite de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da aprovação do projeto;

III - a oferta de áreas do condomínio, a título de caução, para garantia da execução de todas as obras de adequação, sem prejuízo das áreas mínimas para destinação ao poder público conforme estabelecido na legislação federal e municipal pertinentes;

IV - a responsabilidade exclusiva e solidária do condomínio e dos condôminos pelas obrigações previstas nesta Lei Complementar, enquanto perdurar o processo de extinção do condomínio e de adequação da área para loteamento.

Parágrafo único. Caso o condomínio extinto não seja transformado em loteamento aberto ou de acesso controlado nos prazos e formas previstas neste artigo, o empreendimento passará a ser tratado, para todos os efeitos legais, como loteamento irregular.

**Art. 56.** Todo e qualquer CL implantado antes de aprovado o respectivo projeto pelo poder Público municipal será considerado, para todos os efeitos legais, como loteamento clandestino.

**Art. 57.** Todos os CL preexistentes a esta Lei Complementar terão o prazo de 12 (doze) meses, contados de sua entrada em vigência, para regularização junto ao Poder Público municipal, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados loteamentos irregulares.

**Art. 58.** Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar aos condomínios edifícios verticais.

**Art. 59.** Caberá à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, em conjunto com a Consultoria Jurídica da Prefeitura Municipal de Orlandia, decidir sobre os casos omissos na presente Lei Complementar, observada a manifestação da autoridade administrativa competente e a legislação de regência.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

**Art. 60.** A Lei Complementar nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003 – Código Tributário do Município de Orlandia -, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 7º .....

§ 4º. *O Imposto Predial e Territorial Urbano incide sobre imóvel que, mesmo localizado fora da zona urbana, for constituído na forma de condomínio de lotes ou seja utilizado como sítio de recreio, assim considerado quando:*

“Art. 183. ....

*Parágrafo único. Quando o imóvel for constituído na forma de condomínio vertical ou horizontal, o proprietário de cada unidade autônoma será considerado contribuinte.”*

**Art. 61.** Ficam revogados os artigos 119-A a 119-E da Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

**Art. 62.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Orlândia, 14 de agosto de 2023.

  
**SÉRGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7/2023

### ANEXO ÚNICO

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
01	Consulta Prévia (artigos 10 e 11) – CL com até 10.000,00m <sup>2</sup>	250,00
02	Consulta Prévia (artigos 10 e 11) – CL entre 10.000,01m <sup>2</sup> e 20.000,00m <sup>2</sup>	375,00
03	Consulta Prévia (artigos 10 e 11) – CL com mais de 20.000,00m <sup>2</sup>	500,00
04	Aprovação do Projeto de Implantação de CL (artigo 25) – Por m <sup>2</sup> do terreno	0,10
05	Vistoria para emissão do Certificado de Conclusão de Obras (artigo 35) – Por m <sup>2</sup> do terreno	0,05



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Orlândia, 14 de agosto de 2023.

## JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei Complementar nº 7/2023, que dispõe sobre a implantação de Condomínio de Lotes – CL, seja ele urbano - CLU ou rural – CLR, em terrenos situados no Município de Orlândia e para fins exclusivamente residenciais, e altera as Leis Complementares nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003, e 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

Senhor Presidente:

Encaminho a essa Egrégia Câmara Municipal a presente mensagem como justificativa ao projeto de Lei Complementar nº 7/2023 que dispõe sobre a implantação de Condomínio de Lotes – CL, seja ele urbano - CLU ou rural – CLR, em terrenos situados no Município de Orlândia e para fins exclusivamente residenciais, e altera as Leis Complementares nº 3.333, de 12 de dezembro de 2003, e 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

Neste mesmo ano já havia enviado este PLC sob o nº 4/2023. Contudo, naquele momento não haviam sido tomadas as providências necessárias ao atendimento do art. 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo, como deve ocorrer nas matérias ora tratadas.

A exigência constitucional foi cumprida, razão pela qual encaminho também em anexo os documentos comprobatórios e, desde já, informo que pequenas alterações foram realizadas em relação ao projeto anterior por sugestão da comunidade.

Pois bem. A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, introduziu no direito brasileiro o instituto jurídico do condomínio de lotes. Tal figura, apesar de, até aquele momento, não ter previsão expressa em lei federal, já vinha sendo aceita por muitos municípios sob as denominações informais de “condomínio fechado” ou “condomínio horizontal”.

Entretanto, em muitos casos, esse tipo de condomínio que ainda não encontrava sustentação legal na legislação federal foi adotado como forma de burlar o regime jurídico do loteamento, disciplinado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979), que exige o cumprimento de uma série de ônus urbanísticos por parte do empreendedor.

Condomínios fechados de grande dimensão, constituídos sobre glebas não parceladas e separados da cidade por muros, comprometem a paisagem urbana e geram problemas concretos para a cidade, na medida em que fazem uso da infraestrutura existente, mas não contribuem para a sua provisão. Em muitos casos, chegam a prejudicar o fluxo de veículos, que se veem obrigados a contorná-los, ou a impedir o acesso da população a bens de uso comum do povo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Podem eventualmente propiciar boa qualidade de vida no seu interior, mas causam degradação do espaço público, pois geram um ambiente externo inóspito para o pedestre, que se vê obrigado a caminhar por longos percursos sem qualquer atrativo paisagístico ou comercial.

A Lei Federal nº 13.465, de 2017, deixa claro que o condomínio de lotes por ela instituído é incompatível com essa prática, que não poderá mais ser admitida.

Registre-se, ainda, que o termo "condomínio" é frequentemente empregado de maneira atécnica, para designar situações que não se enquadram nas hipóteses legais. Tendo em vista que tais empreendimentos não foram aprovados pela autoridade local, nem registrados em cartório, o que se tem, na realidade, são apenas assentamentos irregulares cujos moradores não são titulares de qualquer direito real sobre o terreno que ocupam. As associações de moradores que os representam não têm, portanto, qualquer relação com os condomínios geral ou edifício tratados no Código Civil.

Uma modalidade intermediária de ocupação irregular do solo é a alienação de frações ideais de uma gleba para diversos adquirentes, sem a constituição de condomínio edifício, acompanhada da atribuição a cada adquirente de uma porção específica a ser ocupada privativamente. Nesse caso, constitui-se um condomínio geral, de propriedade dos moradores, mas a ocupação do solo é clandestina, pois não há projeto de loteamento aprovado pelo município. O condomínio geral é um instrumento inadequado para a urbanização ou quaisquer outros empreendimentos de grande porte, pois sua existência é inerentemente instável, uma vez que qualquer condômino pode exigir sua extinção independentemente da vontade dos demais. Embora possa ser útil no meio rural, notadamente para imóveis pertencentes a membros de uma mesma família, seu emprego para fins urbanos, que se presumem pela alienação de parcelas inferiores à fração mínima de parcelamento rural, é um indício de burla ao regime urbanístico de parcelamento do solo.

Assim, para impedir que tais mazelas venham a ocorrer neste município, para que eventuais condomínios lotes que sejam aqui implantados atendam às necessidades urbanísticas, ambientais e sociais desta cidade e, principalmente, para adequarmos a nossa legislação municipal à novidade trazida pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, é que ora envio à apreciação dos Nobres Edis o presente projeto de Lei Complementar.

Aproveito a oportunidade para renovar junto a Vossa Excelência e seus Ilustres Pares protestos de elevada estima e distinto apreço.

  
**SERGIO AUGUSTO BORDIN JUNIOR**

Prefeito Municipal

AO  
EXCELENTÍSSIMO SENHOR  
**LUIZ CARLOS VILARIM**  
DIGNÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA