

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 - Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 09 DE 28 DE OUTUBRO DE 2020.

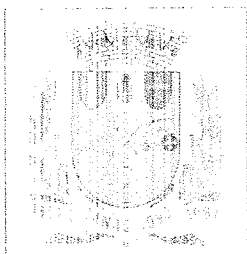
ESTABELECE REGULAMENTOS  
COMPLEMENTARES SEGUNDO A LEI  
Nº. 13.465/2017 SOBRE A APROVAÇÃO  
DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE  
LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO  
MUNICÍPIO DE CANAS/SP E DA  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUCEMIR DO AMARAL, Prefeito Municipal de Canas, no uso das atribuições que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal de Canas aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Os parcelamentos de solo para fins urbanos, sob a forma de condomínios de lotes existentes no Município de Canas - SP, deverão obedecer aos critérios fixados na presente Lei, na Legislação Estadual (Lei n.º 10.406/2002) e Federal e (Lei n.º 6.766/79 alterada pela lei 13.465/2017) para sua regularização.

Art. 2º - Deverão observar parâmetros de construção, como área verde definida, pavimentação, larguras mínimas de ruas e calçadas, e outros previstos na legislação pertinente.

Art. 3º - São considerados condomínios horizontais de lotes, os imóveis divididos (coteados ou desmembrados) em mais de 20 (vinte) unidades autônomas, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condomínios, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna,



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS**

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 - Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

permanência de logradouros públicos e internamente ao perímetro do condomínio.

§1º. O condomínio horizontal de lotes somente poderá ser implantado em gleba fechada em seu perímetro e que tenha acesso por vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 7,00 m (sete metros) de via de rolamento, inclusive contar com entrada secundária de emergência.

§2º - Para os condomínios horizontais de lotes com área superior a 20ha (vinte hectares) ou 200.000m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados) será exigida área de 5% (cinco por cento) do total para a área institucional a qual deverá ser localizada junto à via pública em local a ser previamente definido de comum acordo com o Prefeito Municipal.

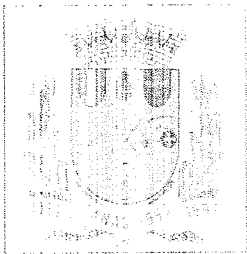
Art. 4º - Nos condomínios horizontais de lotes existentes no Município de Canas, os Correspondentes lotes de terreno do condomínio deverão obedecer ao recuo frontal de 2m (dois metros) para as construções e considerar as Leis municipais, estaduais e federais vigentes.

Art. 5º - Nos condomínios de lotes no Município de Canas as residências do loteamento serão de caráter exclusivamente familiar.

Art. 6º - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº. 271/67, são as obras de infraestrutura de empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Art. 7º - Os direitos e deveres dos condomínios deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo, relacionada com cada área, observados junto a lei de Uso e ocupação do solo e Plano Diretor do Município e as Leis de Edificação em vigor.

Art. 8º - Os requisitos para a configuração do condomínio Horizontal de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédios são:



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS**

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

I – Que o empreendimento seja aprovado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e de coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum, sob Registro e Matrícula em Cartório.

II – Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

**Art. 9º** - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro de Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, sendo o proprietário, diretamente responsável com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

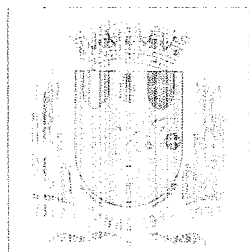
**Art. 10** - Os projetos de Condomínios Horizontais de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá o interessado realizar Consulta Prévia perante ao órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios requerendo a Certidão de Diretrizes para Condomínio Horizontal de Lotes.

§1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), a contar da data de sua expedição.

§2º. Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal poderão ser requeridas.

**Art. 11** - Os condomínios horizontais de lotes deverão ser registrados como tal nos Cartórios de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum, fração privativa de cada condomínio, e outros.

**Art. 12** - Os condomínios horizontais de lote deverão atender às seguintes condições:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 - Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

§1º Uma vez registrado o condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;

§2º Para cada unidade autônoma, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

§3º O tamanho da unidade autônoma deverá respeitar o lote mínimo, sendo que os correspondentes lotes de terrenos deverão ter a área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§4º Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá a edificação correspondente.

**Art. 13** - As vias internas do condomínio horizontal deverão ter:

I – Caixa de via principal – exigido acima de acesso a 50 lotes.

a) Calçadas de no mínimo 1,5 m (um metro e meio).

b) Ilha de separação para via de rolamento 1,5 m (um metro e meio) no mínimo, podendo ser usada também como ciclovia quando houver.

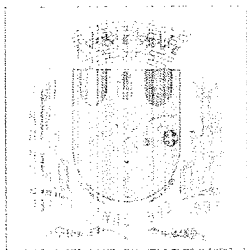
c) Via de rolamento mínimo de 7,0 m (sete metros) sendo considerado no mínimo 3,5 (três e meio metro) para cada pista de mão única.

d) Ciclovia com largura mínima de 1,5 m (um metro e meio), quando houver.

II – Para condomínios com mais de 200 (duzentos) unidades de lotes, será exigido ciclovia na via principal.

III – – Caixa de via secundária:

a) Calçada de no mínimo 1,5 m (um metro e meio).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000  
Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001  
CNPJ: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento  
e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

b) Via de rolamento de no mínimo 7,00 m (sete metros).

c) Caixa de rua mínima em metros lineares deve ser de 10,0 m (dez metros) em vias secundárias.

IV – Raio das quadras em relação às ruas será de 5,00 m (cinco metros) no mínimo.

V – O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será CBUQ ou bloco de concreto (intertravado ou sextavado), conforme ABNT, e a ser aprovado pela municipalidade.

**Art. 14** - Todo perímetro da área do condomínio horizontal de lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana. o acesso ao condomínio deverá ser projetado para via principal do município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos com acesso mínimo para 2 (dois) veículos simultaneamente.

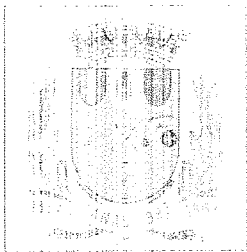
**Art. 15** - Nos condomínios horizontais de lotes a arborização do condomínio deverá estar conforme previsto no Código de Obras e leis Vigentes.

**Art. 16** - Nos condomínios de lote necessariamente devem ser projetadas ciclovias nas ruas principais no condomínio, conforme **Art. 13º**.

**Art. 17** - Nos condomínios horizontais de lotes existentes necessariamente deverão ser respeitadas as leis de acessibilidade em todas as vias do condomínio.

**Art. 18** - Serão de responsabilidade dos condomínios:

a) Serviço de conservação e manutenção das vias internas, inclusive sua sinalização;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS**

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000  
Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001  
CNPJ: 01.619.207/0001-01 - Insc. Estadual: Isento  
e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

b) Serviço de conservação e manutenção das áreas de preservação, permanente, áreas verdes, áreas de lazer e edificação de uso comum interna ao condomínio;

c) Coleta de lixo;

d) Serviço de iluminação das áreas comuns

e) Controle de Acesso – Portaria

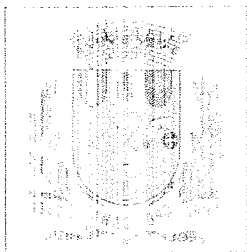
**Art. 19** - As áreas de uso comum, destinada ao lazer recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter destinações alteradas pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Paragrafo único** – Somente será admitida alteração do projeto original mediante aprovação do órgão Municipal competente pela aprovação no condomínio horizontal.

**Art. 20** - Os condomínios horizontais de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma salvo a autorização específica das concessionárias que disponha encontrar.

**Art. 21** - Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

**Art. 22** - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Registro de Imóveis competente e constituído legalmente o Condomínio de lotes, o serviço de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto com tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio e às suas expensas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

§1º O incorporador deverá executar as seguintes obras de área de lazer e recreação além da infraestrutura.

§2º. As áreas verdes, de recreação e destinadas a sistema viário serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo obrigatoriamente as seguintes proporções:

I – No mínimo 20% (vinte por cento) para as áreas verdes e sistema de lazer, sendo:

- a) No mínimo 5% (cinco por cento) para sistema de lazer;
- b) No mínimo 15% (quinze por cento) para área verde, sendo 5% (cinco por cento), obrigatoriamente, fora de APP;

II – No mínimo 10% (dez por cento) ao sistema viário;

§3º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada sem acesso, para via interna

Art. 23 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Canas, 28 de outubro de 2020.

  
LUCEMIR DO AMARAL

Prefeito Municipal



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS**

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeituracanas@uol.com.br](mailto:prefeituracanas@uol.com.br)

### JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente

Nobres Vereadores;

Com a presente propositura, busca o Município de Canas editar legislação própria acerca da instituição e regulamentação, em seu âmbito territorial, do condomínio horizontal de lotes, cuja novidade fora trazida a Lei Federal nº. 6766/79 pela Lei nº. 13.465/17.

O denominado Condomínio de Lotes fora inserido à Lei Federal nº. 6766/79 pela Lei nº. 13.465/17 com a finalidade de tipificar uma situação de fato que vem sendo recorrente nos Municípios, e que, de certa maneira, difere do já conhecido condomínio edilício.

Desta forma, o município de Canas, através da presente propositura, institui e regulamenta o Condomínio de Lotes, nos termos da novel Legislação Federal acima citada, passando a ter regramento próprio para aprovação de projetos no referido sentido.

Há que se ressaltar a existência de conflito entre a segurança (também prevista no art. 5º da CF) e a liberdade de ir e vir. Esta é um bem jurídico relevantíssimo, mas não absoluto.

Assim, a interpretação constitucional deve se pautar pelo princípio da mútua cedência. Assim, partindo-se da unidade da Constituição, os bens jurídicos protegidos constitucionalmente devem coexistir de forma harmônica no caso de conflito entre eles, buscando evitar o sacrifício total de um direito em relação a outro.

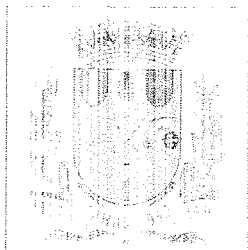
Esta concordância de direitos ocorre em face da inexistência de hierarquia entre eles.

Nestes termos, conclui-se que cabe ao município editar lei estabelecendo a possibilidade de instituição dos chamados "Condomínios de Lotes", em atendimento de interesse local, sem que isso venha a ferir direitos garantidos constitucionalmente. Isto porque não se trata de eliminar o direito de locomoção das pessoas (que como qualquer outro direito constitucional não é absoluto), mas de compatibilizá-lo com outros direitos de igual relevância, como o de segurança.

A matéria versada no presente projeto de Lei, que ora, submetemos a apreciação de Vossas Excelências, significa um marco histórico para o Município de Canas, que a partir de eventual aprovação e consequente promulgação desta a cidade passará a ter regramento próprio para a análise e aprovação de projetos inerentes a Condomínios de Lotes, atraindo investidores imobiliários que trarão renda ao Município e a seus cidadãos.

No mais, além de Canas passar a ter regras legais próprias, independentes do município vizinho de Lorena, está fazendo valer sua competência legislativa em relação a matéria (Condomínios de Lotes) trazida pelas posteriores alterações da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS**

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone / Fax: (0\*\*12) 3151-6000 / 3151-6001

CNPJ: 01.619.207/0001-01 - Insc. Estadual: Isento

e-mail: [prefeitura@canas.sp.gov.br](mailto:prefeitura@canas.sp.gov.br)

Assim, para a elaboração da presente propositura, foram observadas as regras contidas em Nossa Carta Magna, bem como nas legislações Federais (Lei nº 6.766/79 e 13.465/17) e Estadual (Código Sanitário e Resolução SMA nº 31/09), para que não haja desacordo nem tampouco qualquer ausência de recepção, ainda que de modo parcial, desta novel legislação Municipal.

Por este motivo encaminhamos o projeto de lei à apreciação desta Douta Casa Legislativa, aguardando sua comumente aprovação.

Prefeitura Municipal de Canas, 28 de outubro de 2020.

  
**LUCEMIR DO AMARAL**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

Av. 22 de Março, 369 - Centro - CEP 12.615-000

Fone: (0\*\*12) 3151-6000

CNPJ.: 01.619.207/0001-01 Insc. Estadual: Isento

e-mail : gabinete@canas.sp.gov.br

Canas, 28 de outubro de 2020.

Ofício nº 043/2020 – GAB

ASSUNTO: Projeto de Lei.

**Câmara municipal de Canas -  
SP**

**Protocolo:** 1618/2020

**Data:** 28/10/2020 14:03:45

**Documento:** Ofício

Fernando Abreu

**SENHOR PRESIDENTE,**

Temos a grata satisfação em cumprimentá-lo e na oportunidade encaminhar a esta Casa de Leis, o **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 09, de 28 de Outubro de 2020**, de ementa **"ESTABELECE REGULAMENTOS COMPLEMENTARES SEGUNDO A LEI Nº 13.465/2017 SOBRE A APROVAÇÃO DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE CANAS/SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

Outrossim, por se tratar de assunto de grande relevância para a Municipalidade, solicitamos apreciação em REGIME DE URGÊNCIA.

Sendo o que havia para ser encaminhado, aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



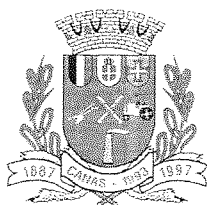
**Lucemir do Amaral**  
Prefeito Municipal de Canas

Excelentíssimo Senhor

**LUCIMAR APARECIDO DO AMARAL**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Canas

N e s t a.



## **Câmara Municipal de Canas - SP**

### **Comprovante de Protocolo**

Número do Protocolo 1618

Ementa OFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS - GAB N°043/2020 ENCAMINHANDO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N°09, 28 DE OUTUBRO DE 2020, DE EMENTA " ESTABELECE REGULAMENTOS COMPLEMENTARES SEGUNDO A LEI N° 13.465/2017 SOBRE A APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE CANAS/SP E DA OUTRAS PROVIDENCIAS"

Interessado Lucimar Aparecido do Amaral

Tipo do Documento Ofício

Documento protocolado por **Fernando Abreu** em **28/10/2020 14:03:45**