

#### PROJETO DE LEI Nº 035/19

"Dispõe sobre a aprovação de projeto para implantação de Condomínio de Lotes, que especifica, e dá outras providências".

A Sra. Mônica Beatriz Cencil Garcia Borghezan, Prefeita Municipal em exercício de Bálsamo, Comarca de Mirassol, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, incisos I e VIII do artigo 4º e artigo 116 da Lei Orgânica do Município, dos artigos 5º, 7º e 8º, do capítulo I, livro segundo, da Lei Municipal nº 1.061, de 07 de julho de 1.987 (Código de Obras do Município), fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aprovar a implantação do empreendimento residencial denominado RESIDENCIAL PARADISE BEACH BÁLSAMO, em parte do imóvel denominado Fazenda Maracanãzinho, com acesso pela Rodovia Euclides da Cunha – SP-320, no Km 461+200,00 metros, no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Bálsamo/SP, comarca de Mirassol/SP, objeto das Matrículas 10.404, 10.406, 16581 e da Transcrição 14.510, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol/SP, sob a forma de CONDOMÍNIO DE LOTES.

Art. 2º - Este empreendimento residencial, sob a forma de Condomínio de Lotes (nova demanda do mercado imobiliário, surgida com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2.017) deve observar o disposto no artigo 182 da Constituição Federal, artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro (incluído na Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2.002, pelo artigo 58 da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2.017), respeitados os requisitos previstos na Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1.979 e na Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1.964 (incorporação imobiliária), suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas de competência do Município.





- Art. 3º O processo administrativo desse Condomínio de Lotes, junto aos órgãos municipais competentes, será iniciado a partir da expedição da Certidão de Diretrizes Urbanística pela Diretoria Municipal de Serviços e Obras Públicas e término previsto quando da emissão da Licença de Operação pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo CETESB, observando-se às seguintes etapas:
- I Certidão de Infra-Estrutura, Certidão de Água e Esgoto e
  Certidão de Conformidades;
  - II Aprovação Prévia;
  - III Aprovação Definitiva;
- IV Alvará de Licença para execução das obras de infraestrutura;
- V Termo de Verificação atestando que as obras de infraestrutura atenderam as exigências dos projetos e as anotadas pelo CERTIFICADO GRAPROHAB;
  - VI Decreto de Aprovação Definitiva; e,
- VII Expedição de Alvará de Construção para cada unidade autônoma a ser construída e para edificações de uso comum.
- § 1º A relação de documentos demandada para obtenção do pleiteado nos incisos I a VII deste artigo, respeitada as etapas, será fornecida pelos órgãos municipais competentes, a requerimento assinado pelo empreendedor ou seu representante legal, com firma reconhecida.
- § 2º A aprovação e licenciamento do presente empreendimento, além da subordinação junto às disposições das legislações municipais, estaduais e federais pertinentes, deverá também ter sua aprovação junto ao GRAPROHAB Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, com a expedição do Certificado de Aprovação, acompanhado do respectivo Termo de Compromisso.





- Art. 4º Observado o disposto no artigo 1.358-A, do parágrafo 3º da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2.002 (Código Civil Brasileiro), para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.
- § 1º A infra-estrutura básica do condomínio será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas;
- § 2º Deverão ser elaborados Projeto e Memorial Descritivo individualizado, referente aos itens constitutivos da infra-estrutura, para a apreciação e aprovação pela Diretoria Municipal de Serviços e Obras Públicas da Prefeitura Municipal, mediante elaboração de Certidão de Diretrizes de Aprovação Condicionada.
- Art. 5º O presente Condomínio de Lotes, aprovado pela municipalidade, não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.
- Art. 6° Nos termos do artigo 46, do Código de Obras do Município de Bálsamo (Lei Municipal 1.061/87), a área institucional do Condomínio de Lotes corresponderá à variação máxima de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada. Diante da ausência de impacto social na implantação do Condomínio de Lotes e por força do interesse público na obtenção de recursos via doação de que trata o §4°, do artigo 46, Código de Obras do Município de Bálsamo (Lei Municipal 1.061/87), fixa-se a área institucional do Condomínio de Lotes em 1,04% da área total a ser loteada e o remanescente de 3,96% será substituído por doação correspondente ao valor equivalente ao de mercado da área dispensada.

§1º: O valor equivalente ao de mercado da área institucional dispensada de 3,96% na forma do *caput* será apurado através de Comissão Avaliadora a ser nomeada por Decreto do Poder Executivo, devendo ser composta, necessariamente, por 03 (três) servidores públicos, dos quais no mínimo (02) dois deverão ser empregados público de provimento efetivo.

§2: A expedição da Certidão de Diretrizes Urbanística pela Diretoria Municipal de Serviços e Obras Públicas prevista no caput do artigo 3º desta Lei Municipal condiciona-se ao depósito prévio do valor previsto no parágrafo anterior representando o valor equivalente ao da área institucional dispensada.





Art. 7º - Caberá a Diretoria Municipal de Serviços e Obras Públicas, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente lei.

Art. 8º - As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de dotação própria orçamentária, suplementada se necessário.

**Art.** 9º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal "Prefeito José Bento Geraldes", 25 de outubro de 2019.

Mônica Beatriz Cencil Garcia Borghezan Prefeita Municipal em exercício



#### JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI N.º 035/2019

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Justifica-se o presente Projeto de Lei na necessidade de regrar, à luz do vigente Código de Obras do Município de Bálsamo/SP, a aprovação de projeto de implantação de Condomínio de Lotes, fixando-se os deveres do empreendedor, as etapas de sua execução e, finalmente, a fixação da área institucional.

Referido empreendimento, por sua natureza e padrão, não onerará a prestação dos serviços públicos ou comprometerá as políticas públicas de saúde, educação, saneamento básico dentre outros, ao revés, certamente contribuirá para fomentar a economia local gerando uma grande gama de novos empregos.

Neste contexto, a área institucional é fixada na variação máxima de 5%, sendo dispensado correspondente a 3,96% que será substituído por doação do valor equivalente ao de mercado da área; preservase, contudo, a necessidade de 1,04% de área institucional propriamente dita.

Sendo assim, espera-se a colaboração de Vossas Excelências para que, enquanto autênticos representantes do povo de Bálsamo, seja aprovado o mencionado Projeto de Lei.

Paço Municipal "Prefeito José Bento Geraldes", 25 de outubro de 2019.

Mônica Beatriz Cencil Garcia Borghezan Prefeita Municipal em exercício