



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER DE REDAÇÃO FINAL
da Comissão de Constituição, Justiça e Redação n.º /2025,

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 08/2025
Dispõe sobre: "a instituição, aprovação, implantação e funcionamento de condomínios horizontais de lotes no Município de Araçariguama, e dá outras providências".

De autoria do Senhor Prefeito, o Projeto de Lei Complementar n.º 08/2025 dispõe sobre a instituição, aprovação, implantação e funcionamento de condomínios horizontais de lotes no Município de Araçariguama, e dá outras providências.

A propositura em tela foi **aprovada no plenário com a Emenda de nº 1.**

Assim, de acordo com o Regimento Interno, a propositura retorna a esta CCJR para a elaboração da **redação final**. Destarte, propomos o seguinte texto:

"Dispõe sobre a instituição, aprovação, implantação e funcionamento de condomínios horizontais de lotes no Município de Araçariguama, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Araçariguama DECRETA:

Art. 1º. Fica instituída, no Município de Araçariguama, a modalidade de condomínio horizontal de lotes, com destinação residencial e/ou comercial, admitida exclusivamente em zona urbana, mediante aprovação prévia dos projetos pelos órgãos públicos competentes, observados os índices urbanísticos e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, bem como, no que couber, no Código de Obras, no Plano Diretor e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento concebido nos



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

termos dos arts. 1.358-A e seguintes do Código Civil, no qual cada lote constitui unidade autônoma, vinculada à respectiva fração ideal do terreno, calculada proporcionalmente à sua área.

Art. 2º. Considera-se condomínio horizontal de lotes a modalidade de parcelamento do solo urbano caracterizada pela formação de área com acesso controlado, dotada de fechamento perimetral, na qual cada unidade autônoma compreende, de forma indissociável, uma fração ideal do terreno relativa às áreas comuns, inclusive aquelas destinadas à circulação interna e ao uso coletivo, como vias de acesso e espaços de recreação.

Parágrafo único. O empreendimento deverá integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, sendo vedada a interrupção da continuidade de vias públicas estruturais, especialmente as classificadas como vias de trânsito rápido, vias arteriais e vias coletoras, conforme o ordenamento urbano vigente.

Art. 3º. Para os fins de aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I. Alinhamento predial: linha divisória entre o lote privativo e as vias de acesso interno do condomínio;

II. Gleba: porção de terreno com localização e delimitação definidas, não decorrente de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

III. Lote: unidade privativa dotada de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar;

IV. Largura do lote: distância medida entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou ainda entre duas testadas opostas, aferida ortogonalmente ao ponto médio da profundidade;

V. Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa oposta;

VI. Pista de rolamento: faixa de circulação destinada ao tráfego de veículos no interior do condomínio;

VII. Acessos internos: áreas destinadas à circulação de pedestres e veículos, bem como à implantação de redes de infraestrutura condominial, podendo ser compostas por faixas pavimentadas, gramadas ou ambas;

VIII. Cul-de-sac: trecho terminal de via interna, geralmente em formato circular ou em retorno, destinado à manobra de veículos.

Art. 4º. O condomínio horizontal de lotes deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIQUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

I. para os empreendimentos localizados em Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Mista (ZM), (Zona Industrial), Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) e Áreas Especiais de Interesse Turístico (AEIT):

a) os acessos internos deverão ter largura mínima de 8 m (oito metros) pavimentados, exceto os trechos sem saída, que deverão ter largura mínima de 4 m (quatro metros) e constituir cul-de-sac;

b) as edificações condominiais deverão observar as normas de acessibilidade vigentes;

c) os lotes deverão ter área mínima de 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados);

d) a largura mínima dos lotes será de 8 m (oito metros);

e) todos os lotes deverão possuir frente para as vias internas de circulação;

f) o recuo frontal mínimo será de 4 m (quatro metros), e, nos lotes de esquina, o recuo da segunda testada será de, no mínimo, 2 m (dois metros);

g) a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento serão fixados no decreto de aprovação do projeto, observada a legislação urbanística vigente;

h) a altura máxima de pavilhões esportivos deverá atender, no mínimo, às especificações estabelecidas pela respectiva confederação esportiva.

II. para empreendimentos localizados em Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT):

a) a largura mínima das vias internas obedecerá aos seguintes parâmetros:

1. Ruas primárias: duas faixas de rolamento com largura mínima de 7 m (sete metros) cada, canteiro central de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) e passeios públicos de 3 m (três metros) em cada lado;

2. Ruas secundárias: faixa de rolamento única com largura mínima de 11 m (onze metros) e passeios públicos de 2 m (dois metros) em cada lado.

b) as edificações condominiais deverão atender às normas de acessibilidade vigentes;

c) os lotes deverão ter área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados);

d) a testada mínima dos lotes será de 20 m (vinte metros);

e) todos os lotes deverão possuir frente para os acessos internos;

f) os recuos mínimos serão:

1. Frontal: 6 m (seis metros);

2. Segunda testada (em esquina interna): 6 m (seis metros);

3. Laterais: 3 m (três metros) de cada lado;

4. Fundos: 4 m (quatro metros).



CÂMARA MUNICIPAL DE ARACARIQUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

g) a taxa de ocupação máxima será de 85% (oitenta e cinco por cento);

h) a altura máxima dos pavilhões esportivos deverá respeitar, no mínimo, os parâmetros fixados pela respectiva confederação esportiva.

Parágrafo único. Considerando que os lotes situados em condomínios horizontais não possuem frente para logradouro público, não se aplicam a eles os parâmetros de testada e área mínima estabelecidos para lotes em loteamentos convencionais.

Art. 5º. Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá requerer ao Município a expedição de Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU), visando à implantação do empreendimento, mediante apresentação de requerimento instruído com os seguintes documentos:

I. comprovante de domínio da gleba;

II. planta geral da cidade, na escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e a identificação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em um raio de 1.000 m (mil metros) a partir do perímetro da gleba, com indicação das respectivas distâncias.

§ 1º A Administração Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou inviabilidade da implantação do condomínio horizontal de lotes no local proposto.

§ 2º A certidão referida neste artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do requerimento devidamente instruído, e terá validade de 1 (um) ano, podendo ser prorrogada por igual período, mediante solicitação justificada do interessado, a ser avaliada pelo órgão competente.

Art. 6º. Deferida a Certidão de Viabilidade Urbanística, o interessado deverá protocolar junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Sustentabilidade o requerimento de Licenciamento Ambiental, visando à obtenção da Licença Prévia (LP), instruído com todos os documentos e estudos exigidos no Termo de Referência (TR) específico para a atividade.

Art. 7º. Para fins de aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá protocolar requerimento dirigido à Prefeitura Municipal, instruído com a seguinte documentação:

I. requerimento formal dirigido ao Prefeito Municipal;

II. cópia do carnê de IPTU atualizado do imóvel;

III. Certidão Negativa de Débitos (CND) municipal relativa ao imóvel;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIÇUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Certidão Negativa de Débitos (CND) municipal do responsável técnico pelo projeto;

V. Certidão de Uso e Ocupação do Solo, compatível com a atividade pretendida;

VI. manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente quanto à viabilidade ambiental;

VII. licenciamento ou manifestação da CETESB, quando exigível;

VIII. Certificado de Aprovação ou Dispensa do GRAPROHAB, quando aplicável;

IX. Estudo de Impacto Ambiental (EIA), conforme exigência da legislação ambiental vigente;

X. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Plano Diretor e legislação correlata;

XI. Certidão de Viabilidade Urbanística ou Certidão de Diretrizes Urbanísticas expedida pelo Município;

XII. Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

XIII. documentos de identificação e qualificação do proprietário do imóvel;

XIV. levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, com curvas de nível equidistantes;

XV. Projeto Urbanístico, composto pelos seguintes elementos:

a) 1 (uma) via do memorial descritivo completo do empreendimento;

b) 1 (uma) via do projeto urbanístico completo, para primeira análise;

c) Planta de Situação, com dimensões da gleba, confrontações e indicação do norte magnético;

d) Planta de Localização, com identificação das vias públicas existentes ou projetadas no entorno, acessos internos e dimensões dos lotes;

e) Quadro de Áreas, contendo:

1. área total da gleba;

2. área total de cada quadra;

3. área individual dos lotes;

4. área total de uso comum;

5. área de preservação permanente, se houver;

6. área verde;

7. área de doação externa, se houver;

8. outros gravames eventualmente incidentes;

f) Projeto Conceitual de Drenagem Pluvial;

g) Declarações de viabilidade técnica das concessionárias de serviços públicos essenciais (água, esgoto, energia, gás, internet etc.), bem como de órgãos rodoviários, quando couber;

h) Projeto de Terraplenagem;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIÇUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

i) Projeto de Pavimentação das vias internas;

XVI. ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registros de Responsabilidade Técnica) de todos os projetos apresentados;

XVII. Cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura;

XVIII. Certidão de Alinhamento viário, nos casos de glebas inseridas em área urbanizada.

Parágrafo único. Nos lotes resultantes da implantação dos condomínios horizontais previstos nesta Lei Complementar, será permitida a construção de unidades residenciais unifamiliares, cuja aprovação poderá ocorrer conjuntamente com a aprovação do projeto urbanístico do condomínio, desde que atendidos os parâmetros e exigências aplicáveis.

Art. 8º. Após análise e aprovação pelos órgãos competentes da Administração Municipal, será expedido Certidão de Aprovação do condomínio horizontal de lotes, condicionando-se sua eficácia à apresentação, pelo empreendedor, dos seguintes documentos:

I. Licença de Instalação (LI) expedida pelo órgão ambiental competente;

II. Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) referentes à execução das obras;

III. Termo de Compromisso firmado com o Município, estabelecendo as obrigações e compensações decorrentes da implantação do empreendimento, especialmente:

a) executar, às suas expensas e no prazo previsto no cronograma de obras aprovado, todas as obras e serviços constantes dos projetos autorizados;

b) permitir e facilitar a fiscalização do Município durante a execução das obras e serviços.

Parágrafo único. As obrigações assumidas no Termo de Compromisso deverão ser integralmente cumpridas até a data do protocolo do pedido de habite-se do empreendimento. Poderá o Poder Público, mediante decisão fundamentada, autorizar a execução de determinadas obrigações em prazo posterior à expedição do habite-se, conforme a natureza e a complexidade dos compromissos assumidos.

Art. 9º. Em nenhuma hipótese a implantação de condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento natural das águas pluviais, nem comprometer ou obstruir a execução, manutenção ou ampliação das obras de infraestrutura pública municipal existentes ou previstas.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 10. É vedada a comercialização, promessa de venda, reserva ou qualquer forma de negociação de lotes integrantes de condomínio horizontal de lotes antes do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 11. Para os fins desta Lei Complementar, somente serão aceitos, para análise e aprovação pelo Município, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações e demais documentos técnicos assinados por profissionais legalmente habilitados, na condição de responsáveis técnicos.

§ 1º Consideram-se legalmente habilitados os profissionais regularmente inscritos e em situação regular junto aos respectivos conselhos profissionais, conforme as competências estabelecidas por suas normas de regência.

§ 2º A responsabilidade civil e técnica pelos serviços mencionados no caput recairá:

I. sobre os autores e responsáveis técnicos dos levantamentos, projetos, memoriais, cálculos e demais documentos;

II. sobre os profissionais ou empresas executoras, no que se refere à construção das obras.

§ 3º O Município não assumirá qualquer responsabilidade técnica sobre os projetos apresentados, ainda que aprovados pelos órgãos competentes, cabendo integralmente aos responsáveis técnicos e aos empreendedores a observância das normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis.

Art. 12. Os condomínios horizontais de lotes instituídos nos termos desta Lei Complementar deverão observar os seguintes percentuais mínimos e máximos de destinação da área líquida da gleba:

I. até 80% (oitenta por cento) da área líquida da gleba poderá ser destinada à implantação de lotes privativos;

II. no mínimo 20% (vinte por cento) da área líquida da gleba deverá ser destinada às áreas de uso comum, compreendendo vias internas de circulação, espaços de lazer, equipamentos comunitários e áreas verdes, excluídas as áreas de preservação permanente (APP), que não serão computadas como áreas verdes para fins deste percentual.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se área líquida da gleba aquela obtida pela subtração da área total da gleba das seguintes parcelas:

I. áreas de preservação permanente (APP);

II. áreas destinadas à doação externa ao condomínio, quando houver;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

III. demais áreas consideradas non edificandi, assim definidas por imposição legal, administrativa ou ambiental.

Art. 13. Os empreendimentos instituídos nos termos desta Lei Complementar deverão destinar, fora dos limites do condomínio horizontal de lotes, e em local de interesse público, área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba, como área de uso comum do povo, nos termos do Termo de Compromisso previsto no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 1º A obrigação prevista no caput poderá ser convertida em pecúnia ou benfeitorias, vedada a conversão por valor inferior a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da terra nua correspondente à área total da gleba, conforme avaliação técnica.

§ 2º A destinação dos recursos financeiros ou a localização das benfeitorias será definida por decreto do Poder Executivo, conforme o interesse público.

§ 3º Ficam dispensados da obrigação prevista neste artigo os empreendimentos localizados em glebas oriundas de parcelamentos do solo previamente aprovados, nos quais já tenha ocorrido a destinação de áreas públicas exigida pela legislação vigente à época da aprovação.

Art. 14. Serão consideradas áreas e edificações de uso comum privativo e de manutenção exclusiva do condomínio os acessos internos, muros, guaritas, obras e serviços de infraestrutura, equipamentos condominiais, bem como quaisquer outras áreas e edificações que, por sua natureza, se destinem ao uso coletivo dos condôminos, ainda que não abertas ao público em geral.

§ 1º A coleta e o acondicionamento dos resíduos sólidos urbanos gerados no interior do condomínio são de responsabilidade do próprio condomínio, por meio de sua administração ou associação de moradores, devendo os resíduos ser depositados em local adequado com frente para a via pública, seja dentro ou fora dos limites do empreendimento, de modo a permitir seu recolhimento pelo serviço público competente.

§ 2º A iluminação das vias e áreas comuns internas do condomínio será de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

§ 3º A manutenção dos passeios públicos (calçadas) e jardins externos localizados no alinhamento do empreendimento, voltados para o logradouro público, será de responsabilidade do condomínio, nos termos da legislação municipal.

Art. 15. Todas as obras, coletivas ou individuais, a serem edificadas no âmbito do condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente aprovadas pelo setor competente da Administração Municipal,



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIGUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

observadas as disposições desta Lei Complementar, do Código de Obras, do Plano Diretor e da legislação urbanística e edilícia vigente, no que couber.

§ 1º As edificações individuais somente poderão ser submetidas à aprovação municipal após anuência expressa do condomínio, por meio de análise técnica realizada por profissional legalmente habilitado, designado ou contratado para esse fim.

§ 2º É facultado ao empreendedor, adquirente ou possuidor de lote requerer, junto ao Município, a aprovação do projeto arquitetônico de unidade residencial unifamiliar de forma concomitante à aprovação ou execução do projeto urbanístico do condomínio, desde que:

I. sejam atendidos todos os parâmetros urbanísticos e edifícios aplicáveis;

II. a emissão do alvará de construção fique condicionada à apresentação de instrumento público ou particular que comprove a posse ou a propriedade do respectivo lote.

Art. 16. É obrigatória, para a instituição de condomínio horizontal de lotes, a implantação completa da infraestrutura urbana básica, incluindo:

I. rede e equipamentos de abastecimento de água potável;

II. rede de energia elétrica e iluminação pública dos acessos internos;

III. sistema de drenagem de águas pluviais;

IV. rede de esgotamento sanitário;

V. obras de pavimentação das vias de circulação internas;

VI. tratamento paisagístico das áreas de uso comum dos condôminos.

Art. 17. Concluídas as obras de infraestrutura de uso comum do condomínio horizontal de lotes, o requerente deverá solicitar vistoria técnica ao Município, para fins de obtenção do respectivo Termo de Conclusão de Obras de Infraestrutura, instruindo o requerimento com os seguintes documentos:

I. matrícula atualizada do imóvel;

II. Licença de Operação expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigível;

III. declarações de conformidade emitidas pelas concessionárias de serviços públicos e órgãos competentes;

IV. alvará de acesso ao sistema viário público, quando aplicável;

V. cópias dos projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O Município, por meio de seus órgãos técnicos competentes, fiscalizará a execução das obras, tanto coletivas quanto individuais, e, após a constatação da conformidade com os projetos aprovados, emitirá o Termo de Conclusão de Obras de Infraestrutura



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇARIÇUAMA

ESTADO DE SÃO PAULO

e, no caso de edificações, o habite-se, quando preenchidos os requisitos legais.

Art. 18. Durante a execução das obras do condomínio horizontal de lotes, é permitido ao empreendedor, adquirente ou possuidor do lote iniciar a construção de edificações residenciais unifamiliares, desde que aprovadas nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. A emissão do habite-se das edificações individuais ficará condicionada à emissão do habite-se ou do Termo de Conclusão de Obras de Infraestrutura do condomínio, atestando a regular implantação da infraestrutura de uso comum.

Art. 19. Os processos administrativos de aprovação de condomínios horizontais de lotes serão analisados com base na legislação urbanística e ambiental vigente na data de seu protocolo junto à Administração Municipal.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.”

É o nosso parecer.

Araçariçuama, 17 de dezembro de 2025.


HELTON DA VAN
Relator

A Comissão, reunida na sala dos Vereadores desta Casa de Leis, resolve acatar o parecer do ilustre Relator.

Araçariçuama, 17 de dezembro de 2025.


CELSO URSULINO
Presidente


HELTON DA VAN
Relator


AMARAL
Membro