



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 273, de 23 de junho de 2015.

Dispõe sobre a instituição de condomínio horizontal de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais, e dá outras providências.

TARCÍSIO CLETO CHIAVEGATO, Prefeito do Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo etc.,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

## CAPÍTULO I

### Das disposições preliminares

Art. 1º Ficam instituídas por meio desta lei complementar, no âmbito do Município de Jaguariúna, as regras para aprovação de projetos exclusivos para empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de condomínio horizontal de lotes, residenciais unifamiliares ou comerciais / industriais, ou até mesmo de forma mista.

Art. 2º Considera-se condomínio horizontal de lotes residenciais unifamiliares o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) e condomínio horizontal de lotes comerciais / industriais o empreendimento com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), cuja configuração, em ambos, permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a 30,00m (trinta metros), projetado e documentado em memorial que conterà minuta de convenção de condomínio e os quadros da NBR – 12721 ou outro que venha a substituí-la, nos moldes do art. 8º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, sem necessidade de edificação prévia das residências ou galpões comerciais / industriais, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e a cada um deles atribuído uma fração ideal de todo o terreno e áreas de uso comum.

Parágrafo único. Os limites externos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão obrigatoriamente ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação, com observância das disposições contidas no



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Código de Obras (Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005, e suas alterações posteriores).

Art. 3º Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta lei complementar, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

## CAPÍTULO II

### Dos procedimentos para aprovação

Art. 4º A aprovação do condomínio horizontal de lotes deverá ser precedida do pedido de viabilidade de implantação, diretrizes municipais e seguir os procedimentos, prazos e garantias definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal nº 97, de 20 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores) e nas Leis Complementares Municipais nº 135, de 26 de novembro de 2007, e nº 207, de 15 de março de 2012, todas com suas respectivas alterações posteriores.

§ 1º O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá obedecer às disposições, parâmetros, índices e coeficientes urbanísticos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal nº 97, de 20 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores), no Código de Obras (Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005, e suas alterações posteriores), Código de Posturas (Lei Complementar Municipal nº 134, de 19 de novembro de 2007, e suas alterações posteriores) e aos dispositivos contidos Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 204, de 19 de janeiro de 2012, e suas alterações posteriores).

§ 2º O empreendedor deverá destinar à Prefeitura do Município de Jaguariúna, em área livre para edificação, o equivalente a 5% (cinco por cento) do total da área do terreno onde será implantado o condomínio, com no mínimo de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), que será destinada a área institucional.

§ 3º A área referida no § 2º deste artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, mas dentro do Município de Jaguariúna, necessitando prévio consentimento e justa avaliação da Secretaria Municipal competente.





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

§ 4º Ainda com o prévio consentimento da Prefeitura Municipal, a área institucional referida no § 2º deste artigo poderá ser convertida para pagamento em dinheiro pelo empreendedor.

§ 5º A aplicação do disposto no parágrafo anterior fica condicionada à criação de um Fundo Municipal para área institucional.

Art. 5º Os condomínios horizontais residenciais unifamiliares e comerciais / industriais já aprovados, registrados, incorporados e aqueles cuja última construção da unidade autônoma ainda não tenha sido concluída e averbada na matrícula do imóvel, na vigência ou não das Leis Complementares Municipais nºs 135, de 26 de novembro de 2007, e 207, de 15 de março de 2012, e que sejam anteriores à presente lei complementar, poderão ser convertidos para condomínio horizontal de lotes, ficando dispensados do cumprimento das disposições contidas nos §§ 2º e 3º, do art. 4º, e do art. 10, e seus respectivos §§, da presente lei complementar.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais a que se refere este artigo, com as diretrizes concedidas, e ainda não aprovados na vigência desta lei complementar, também poderão ser convertidos em condomínio horizontal de lotes, obedecidos o que dispõe o art. 4º e seus parágrafos, combinado com o art. 10 desta lei complementar.

## CAPÍTULO III

### Das obras de infraestrutura

Art. 6º Os empreendedores estarão obrigados a executar às suas expensas as obras de infraestrutura de toda a área destinada ao condomínio de que trata a presente lei complementar, na forma do projeto aprovado, bem como, aquelas previstas na Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007, e suas alterações posteriores, bem como, na Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012.

§ 1º A instituição e especificação será registrada quando forem concluídas as obras de infraestrutura, pois as mesmas são as edificações, por expressa determinação legal do art. 3º, do Decreto Lei Federal nº 271/67. O incorporador somente poderá convocar os condôminos para Assembleia de instalação do condomínio, eleição de síndico, nomeação de empresa administradora, discussão e aprovação de previsão orçamentária e cobrança de condomínio após a entrega das obras de infraestrutura de toda área comum do condomínio.



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

§ 2º As obras de infraestrutura somente poderão ser realizadas pelo incorporador ou por terceiros contratados pelo incorporador. O incorporador jamais poderá repassar a responsabilidade pela implantação das obras de infraestrutura aos condôminos.

§ 3º VETADO.

## CAPÍTULO IV

### Do acesso ao Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 7º O acesso ao condomínio horizontal de lotes deverá ser projetado para as vias oficiais de circulação de veículos.

§ 1º A interligação do condomínio com o sistema viário municipal será realizado na forma estabelecida pelo art. 15, da Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007, e também pelas disposições contidas na Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012.

§ 2º As vias de circulação de veículos deverão obedecer às características geométricas estabelecidas na Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007, e também na Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012, ambas com suas alterações posteriores.

§ 3º Considera-se de domínio particular as áreas comuns dos condomínios, tais como as vias internas, espaços livres, área de lazer, portaria, as galerias de águas pluviais, a rede elétrica externa às unidades, os parques, os bosques, áreas verdes etc; ficando a cargo do condomínio a sua manutenção.

§ 4º O acesso aos condomínios de lotes somente é permitido ao Poder Público no exercício do poder de polícia, aos condôminos ou a quem estes autorizarem, na forma da Convenção do Condomínio, tendo em vista que se trata de domínio privado.

## CAPÍTULO V

### Das averbações, modificações e alterações dos projetos originais

Art. 8º A averbação de construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Oficial de Registro de Imóveis Competente, precedida de





# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

aprovação pelo Município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

Art. 9º Quaisquer modificações ou alterações das formas originais dos projetos dos condomínios horizontais de lotes residenciais unifamiliares e comerciais / industriais deverão ser submetidos à aprovação do Poder Público Municipal, a pedido do incorporador e de todos os condôminos que possuam título aquisitivo, por aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo único. No caso de um condômino possuir mais de 01 (um) lote contíguo, este poderá construir 01 (uma) única residência ou galpão comercial / industrial abrangendo todos os terrenos ou que se valha deles para obter licença de construção, significando isso, porém, perda do direito de construção de outra residência ou galpão comercial / industrial na mesma unidade ou fração ideal.

## CAPÍTULO VI

### Da compensação das demandas dos adicionais de utilização, manutenção e conservação dos sistemas de abastecimento de água potável e de tratamento de esgotos

Art. 10. Fica o empreendedor obrigado a recolher aos cofres municipais, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro do condomínio horizontal de lotes residenciais unifamiliares e/ou comerciais / industriais, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a título de compensação da demanda adicional advinda da implantação do sistema de abastecimento de água potável no local, bem como, da compensação da demanda adicional advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema de tratamento de esgotos do Município, as importâncias referidas e estabelecidas nos §§ 1º, 2º e 3º, do art. 25, da Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007 (com redação alterada pela Lei Complementar Municipal nº 244, de 17 de dezembro de 2013), e no § 1º, do art. 26, da Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012 (com redação alterada pela Lei Complementar Municipal nº 246, de 17 de dezembro de 2013).

## CAPÍTULO VII

### Das disposições gerais



# Prefeitura do Município de Jaguariúna

Rua Alfredo Bueno, 1235 – Centro – Caixa Postal 20 – CEP 13820-000 – Tel. (19) 3867-9700 – Fax (19) 3867-2856  
Jaguariúna- SP

Art. 11. Fica o condomínio residencial ou comercial / industrial de lotes, responsável pelos serviços constantes, respectivamente, no art. 27, da Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007, e no art. 19, da Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012.

Art. 12. As disposições contidas nos arts. 1.331 a 1.358, do Código Civil, na Lei Federal nº 4.591/64, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar Municipal nº 97, de 20 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores), no Código de Obras (Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005, e suas alterações posteriores), no Código de Posturas (Lei Complementar Municipal nº 134, de 19 de novembro de 2007, e suas alterações posteriores), na Lei Complementar Municipal nº 135, de 26 de novembro de 2007, e suas alterações posteriores, no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 204, de 19 de janeiro de 2012, e suas alterações posteriores), na Lei Complementar Municipal nº 207, de 15 de março de 2012, e suas alterações posteriores, e nas Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo aplicam-se, no que couberem, aos condomínios horizontais de lotes.

Art. 13. Esta lei complementar poderá ser regulamentada por decreto, notadamente para atender às exigências das Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vigentes.

Art. 14. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Jaguariúna, aos 23 de junho de 2015.



TARCÍSIO CLETO CHIAVEGATO  
Prefeito

Publicado no Departamento de Expediente e Registro da Secretaria de Governo, na data supra.

GUSTAVO DURLACHER  
Secretário de Governo