

## LEI

**PREFEITURA DE  
BOITUVA**

CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
www.boituva.sp.gov.br  
boituva@boituva.sp.gov.br  
Tel: (15) 3363-8800

**LEI Nº 2.971, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2022.**

“ESTABELECE NORMAS PARA  
CONDOMÍNIO DE LOTES NO  
MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS”.

O **PREFEITO DE BOITUVA**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais que lhes são conferidas, pelo Artigo 63 da Lei Orgânica Municipal.

**FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BOITUVA DECRETOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º.** Ficam instituídas por meio desta Lei, no âmbito do município de Boituva, as regras para aprovação de projetos para novos empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de condomínio de lotes residenciais ou industriais bem como para fins de Regularização Fundiária Urbana — REURB. conforme normas fundamentais estipuladas na Lei Federal nº 13.465. de 11 de dezembro de 2017 e em seu decreto regulamentador Decreto Federal nº9.310, de 15 de março de 2018.

§1º Poderão ser propostos e implantados os condomínios de lotes dentro do perímetro urbano.

**I** - Residenciais especificamente nos zoneamentos ZEC, ZPR2, ZPR3, ZCRL2, ZEIS 2 e para áreas de Regularização Fundiária Urbana REURD:

**II** - Industriais especificamente nos zoneamentos ZI1, ZI2, ZITE, ZCCI.

§2º Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedades exclusiva e partes que são propriedades comuns dos condôminos:



PREFEITURA DE  
**BOITUVA**

CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
[www.boituva.sp.gov.br](http://www.boituva.sp.gov.br)  
[boituva@boituva.sp.gov.br](mailto:boituva@boituva.sp.gov.br)  
Tel: (15) 3363-8800

**I-** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo, especificamente o CAB — coeficiente de aproveitamento básico - ou a outros critérios indicados no ato de instituição;

**II** - As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se. no que couber, ao condomínio de lotes;

**III** - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

§3º Fica automaticamente indeferida qualquer proposta de condomínio de lotes que provoque interferências no sistema viário municipal atualmente em uso, futuramente previsto já definido em lei e propostas técnicas em análise pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§4º A aprovação dos projetos fica condicionada aos seguintes requisitos:

I – deliberação favorável do Conselho de Desenvolvimento e Planejamento de Boituva (CONDEPLAN), com a devida fundamentação;

II – realização de audiência pública com toda sociedade, em especial com moradores e associações de bairros, diretamente afetados com a implantação de condomínio de lotes.

**Art. 2º** Considera-se condomínio de lotes o empreendimento urbanístico elaborado nos moldes no artigo 1.358-A, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.



PREFEITURA DE  
**BOITUVA**

CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
[www.boituva.sp.gov.br](http://www.boituva.sp.gov.br)  
[boituva@boituva.sp.gov.br](mailto:boituva@boituva.sp.gov.br)  
Tel: (15) 3363-8800

**Art. 3º** O projeto de condomínio de lotes a implantar deverá conforme pareceres CJ/SH 52/2015 e AGI 207/2021, ser projetado sobre terreno que corresponda a um ou mais lotes, todos frutos de parcelamentos de solo (loteamento ou desmembramento conforme definidos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) já registrados.

**§1º** Conforme parecer CJ/SH 22/2021, a única possibilidade de aprovação de projeto de condomínio de lotes sobre terreno que não tenha sido resultado de um parcelamento de solo registrado é se, cumulativamente, o terreno atender aos seguintes requisitos:

I - Terreno possui área superficial de até 50.000 (cinquenta mil) m<sup>2</sup>;

II. Terreno é dotado de infraestrutura urbana (entendida como: esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, águas pluviais, iluminação pública e energia elétrica);

III - Terreno tem acesso direto ao sistema viário existente.

**§2º** Em um projeto de condomínio de lotes, aplica-se aos lotes que corresponderão à propriedade exclusiva de cada condômino a legislação urbanística estadual e federal, inclusive a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, em especial, no que for cabível, seus artigos 2º, 3º e 4.

**§3º** No que for aplicável, deverá obedecer às disposições, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, se equiparando ao projeto de loteamento no que se refere aos seus elementos constitutivos e normas de aprovação em especial o Capítulo III da lei nº 2.169



PREFEITURA DE  
**BOITUVA**

CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
[www.boituva.sp.gov.br](http://www.boituva.sp.gov.br)  
[boituva@boituva.sp.gov.br](mailto:boituva@boituva.sp.gov.br)  
Tel: (15) 3363-8800

de 14 de outubro de 2011 bem como aos dispositivos contidos no Código de Obras, no que se refere às edificações, salvo restrições e especificações já determinadas nesta lei.

**§4º** Fica limitado a implantação global dos condomínios de lotes ao percentual de 3% (três) da área bruta do perímetro urbano municipal (perímetro incluindo vazios não ocupados) assim também limitando para o condomínio de lotes residenciais a quantidade máxima de 500 (quinhentos) lotes e área máxima do perímetro do condomínio em 200.000 (duzentos mil) metros quadrados e para condomínios industriais o máximo de 50 (cinquenta) lotes com área máxima de 300.000 (trezentos mil) metros quadrados.

**Art. 4º** A transferência de áreas ao município (áreas institucionais, sistemas de lazer e áreas verdes) deverá seguir as normas da lei de parcelamento do solo e outras legislações que tratem do tema “transferência de áreas ao município”.

**Art. 5º** O gabarito das vias de circulação internas de veículos deverão serem compostas pelo mínimo de 6,00 (seis) metros para o leito carroçável e 2,0 (dois) metros de cada lado para passeio, ficando 1,20 (um virgula vinte) metro pavimentado de forma a atender as normas de acessibilidade e 0,8 (zero virgula oitenta) metros para faixa de serviço ou paisagismo. Exceto no caso de Regularização Fundiária Urbana -REURE, onde será analisada a situação local e aprovado na expedição da CRF — Certidão de Regularização Fundiária.

**Parágrafo único.** Deverá ser observado atendimento da implantação das faixas de cumulação conforme Anexo VI — FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS da Lei nº 2169/2011.



PREFEITURA DE  
**BOITUVA**

CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
[www.boituva.sp.gov.br](http://www.boituva.sp.gov.br)  
[boituva@boituva.sp.gov.br](mailto:boituva@boituva.sp.gov.br)  
Tel: (15) 3363-8800

**Art. 6º** A área mínima do terreno de cada lote de uso exclusivo do condômino, assim como os demais Índices urbanísticos serão definidos pelo Anexo V — ÍNDICES URBANÍSTICOS do plano diretor (Lei nº 2.854 de 17 de novembro de 2021), podendo a área ser adotada 140,00 (cento e quarenta) m<sup>2</sup>, com testada frontal de 7,00 (sete) metros para propostas de condomínios comprovadamente inscritas em Programas de Habitação social das esferas Federal, Estadual e Municipal.

**Parágrafo único.** A minuta da convenção de condomínio deverá ser apresentada para anuência do município.

**Art. 7º** Nas glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta Lei, deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, conforme legislação vigente.

**Art. 8º** 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, na forma do projeto aprovado incluindo nesta obrigação a solução de todas as interferências externas, como facilidade de acesso, drenagem e outras.

**Parágrafo único.** É obrigatória a apresentação de todos os projetos complementares necessários para implantação do condomínio de lotes, os quais deverão estar em conformidade com o código de obras e a legislação Federal, Estadual e Municipal e ser solicitada a aprovação pelo município.

**Art. 9º** Fica o condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo, limpeza e varrição de vias, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de água e



PREFEITURA DE  
**BOITUVA**  
CNPJ: 46.634.499/0001-90

Av. Tancredo Neves, 001  
Centro - Boituva  
[www.boituva.sp.gov.br](http://www.boituva.sp.gov.br)  
[boituva@boituva.sp.gov.br](mailto:boituva@boituva.sp.gov.br)  
Tel: (15) 3363-8800

esgoto, vias de circulação de veículos e pedestres bem como seus jardins e áreas destinadas ao uso comum internos ao perímetro de fechamento.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 11.** Fica revogada a lei complementar nº 2.452, de 07 de agosto de 2014.

Prefeitura de Boituva, 19 de dezembro de 2022.

**EDSON JOSÉ MARCUSO**  
Prefeito