



Câmara Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 20/2021

Dispõe sobre a aprovação e implantação de condomínio urbano simples, no município de Marília e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Marília faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Poderá ser instituído condomínio urbano simples, quando um mesmo imóvel, localizado em área já loteada, contiver até duas unidades residenciais unifamiliares ou comerciais, autônomas isoladas horizontais, geminadas ou não, respeitando os parâmetros urbanísticos legais previstos na lei de zoneamento e no código de obras do município, constituído de frações ideias de utilização exclusiva (privativa) e as áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei Federal n.º 13.465/17 e da Lei Federal 10.406/2002, bem com as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Marília, 21 de julho de 2021.

Rogério Alexandre da Graça
Vereador - PP

Ivan Luís do Nascimento
Vereador - PSB

Evandro de Oliveira Galetto
Vereador - PSDB

Eduardo Nascimento (PSDB)
Vereador

Vânia Ramos dos Santos
Vereadora - REPUBLICANOS

Oswaldo Féfin Vanin Junior
Vereador - PSL

Elio Eiji Ajeka
Vereador - PP



Câmara Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação dos Nobres Pares o projeto de lei complementar em anexo, estabelecendo normas para aprovação e implantação de condomínio urbano simples, no município de Marília.

Com o advento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, foi criada a figura do condomínio urbano simples, cuja disciplina se encontra nos arts. 61 a 63 do referido diploma legal.

Essa nova espécie de condomínio somente se aplica a imóveis urbanos e, embora tenha recebido novo nome, trata-se, na realidade, de uma espécie de condomínio edilício que dispensa algumas formalidades em razão da sua pequena dimensão.

Esse condomínio aplica-se a situações de terrenos onde haja mais de uma construção e em que o seu titular queira tornar cada uma dessas construções uma unidade autônoma de condomínio. Diante da sua simplicidade, o condomínio urbano simples dispensa a apresentação de convenção de condomínio.

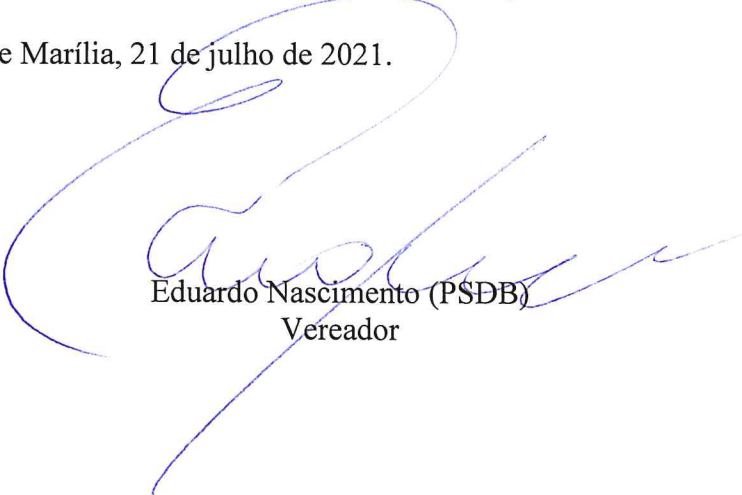
Como se trata de um condomínio, cada construção constituirá uma unidade imobiliária autônoma e, portanto, terá uma matrícula própria no Cartório de Imóveis. Além do mais, cada unidade autônoma deve ficar vinculada a uma fração ideal das áreas comuns, à semelhança do que sucede no condomínio edilício.

Trata-se de regularização de uma forma de condomínio que já existe de fato e é muito difundida nas cidades brasileiras, inclusive no município de Marília.

Nesta linha surge a necessidade de regulamentação municipal deste novo tipo de condomínio, de forma que a legislação federal possa ser aplicada em benefício dos munícipes.

Ante ao exposto, frente a relevância do tema, nesta justificativa, espera-se contar com o apoio dos Nobres Vereadores na aprovação deste Projeto.

Câmara Municipal de Marília, 21 de julho de 2021.


Eduardo Nascimento (PSDB)
Vereador