

PROJETO DE LEI 01-0499/2002, do Vereador Milton Leite.

"Dispõe sobre a criação de Condomínios Residenciais Fechados no município de São Paulo, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Art.1º- Fica ao Poder Executivo autorizado a criação de Condomínios Residenciais Fechados no município de São Paulo, obedecendo aos seguintes critérios:

I - O local a ser edificado o Condomínio Residencial Fechado (CRF) deverá ser de uso estritamente residencial, podendo ser composto por unidades individuais, conjuntos geminados ou mesmo edifícios, todos em obediência às leis municipais de zoneamento urbano e uso e ocupação do solo.

II - As ruas que comporão os Condomínios Residenciais Fechados deverão ser de uso estritamente local, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores limieiros aos condomínios, que necessitem da passagem para acesso as suas moradias ou a seus estabelecimentos comerciais e industriais.

III - Os espaços verdes e as áreas de lazer e recreação deverão ser construídas pelo Condomínio Residencial Fechado e por ele mantidos e conservados sem nenhum ônus para a municipalidade.

IV - Somente poderá ser criado o Condomínio Residencial Fechado com a aprovação explícita de 70%(setenta por cento) dos moradores que pertençam à área definida em planta a ser apresentada, devidamente elaborado o perímetro que delimita esta área, por agrimensor credenciado no CREA, e registrada em cartório de títulos e documentose encaminhada as cópias das plantas e dos documentos com as respectivas assinaturas ao órgão competente da prefeitura municipal de São Paulo, para conhecimento e arquivo.

V - As assinaturas dos proprietários do condomínio, da ordem de 70%, no mínimo, deverão ter seus endereços devidamente comprovados por documentos (conta de luz , conta de água, IPTU, etc) e as respectivas assinaturas devidamente reconhecidas em cartório público.

VI - As ruas poderão ser fechadas e colocadas guaritas para abrigar seguranças, onde houver necessidade, e nos acessos ao condomínio, cancelas para permitir a entrada e saída de veículos. O perímetro do Condomínio Residencial Fechado poderá ser fechado com cerca viva, muros ou assemelhados.

VII - Sob nenhuma hipótese poderão ser utilizadas vias que possuam, tráfego médio ou pesado sendo permitido apenas as vias de trafego leve, cujo volume diário médio (V.D.M.) seja inferior a 200.

VIII - A coleta de lixo domiciliar será de estrita responsabilidade dos moradores do condomínio, que as encaminharão para as caçambas apropriadas e colocadas em local de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

IX - Será permitido o acesso dos leituristas dos relógios de luz, gás e água nos condomínios, sendo que estes representantes municipais, estaduais ou federais deverão se identificar na portaria de entrada do respectivo condomínio e receber a expressa autorização para as visitas, sendo também estendida a obrigação de identificação, a quaisquer pessoas que não façam parte do condomínio.

Art.2º - O condomínio, em toda sua plenitude de funcionamento, será regido por uma "convenção de condomínio", criada e aprovada pelos moradores, a qual conterà em seu bojo as regras a ser observadas e obedecidas e ainda a formalização do respectivo regulamento que norteará o funcionamento do uso do condomínio. Nesta "convenção" se estabelecerá a forma de rateio das despesas de manutenção, conservação, segurança, etc, necessária ao perfeito funcionamento do Condomínio Residencial Fechado, "convenção" esta que será devidamente formalizada e registrada em cartório público.

Parágrafo Único - Toda a malha viária interna do Condomínio Residencial Fechado será conservada e mantida pelos usuários do respectivo conjunto, bem como a reforma ou substituição dos pavimentos e das construções das galerias para captação de águas pluviais, bocas de lobo, sarjetas, drenagem, rede de captação de esgotos, etc. Todas as despesas decorrentes destes serviços, ficarão por conta, única e exclusivamente, dos proprietários dos condomínios.

Art.3º - Estabelecer-se -a na "convenção" as regras a serem obedecidas para uso das áreas comuns, assim como se formalizará, através de assembléia geral, a criação de um corpo diretivo para gerir o funcionamento e a fiscalização dos serviços de limpeza, varrição, coleta de lixo, segurança, conservação das vias e praças e da manutenção do conjunto residencial fechado.

§ 1º - A responsabilidade civil e jurídica do Condomínio Residencial Fechado será do corpo diretivo eleito por, no mínimo 70% dos proprietários em assembleia ordinária, que responderá perante os órgãos públicos, municipais, estaduais e federais.

§ 2º - Os usuários (proprietários) sempre que tiver necessidade de reivindicar alguma melhoria ou algum reparo no funcionamento do conjunto, deverão se reportar por escrito ao corpo diretivo, que obrigatoriamente dará resposta à reivindicação e os respectivos esclarecimentos por escrito ao solicitante.

§ 3º - Qualquer alteração que imponha despesas acima do estabelecido e autorizado pela "convenção" deverá ter aprovação em assembleia extraordinária convocada pelo corpo diretivo e deverá obter a aprovação de, no mínimo, 70% dos proprietários.

§ 4º - A "convenção" aprovada por 70% dos moradores, conterá em seus termos a fixação do tempo de mandato do corpo diretivo e especificará a sua remuneração, se for o caso.

Art. 4º - Finalmente, caberá ao corpo diretivo, contratar as firmas que tratarão da escrita contábil e dos balancetes, e da respectiva assistência jurídica, bem como, se encarregará das contratações de todos os serviços necessários à manutenção e à conservação do Condomínio Residencial Fechado.

Art. 5º - O Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 6º - As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 29 de Agosto de 2002 Às Comissões competentes."