

Autógrafo nº 3690

Dispõe sobre a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes no Município de Cordeirópolis e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Cordeirópolis decreta:

Art. 1º - Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes, para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Cordeirópolis/SP, mediante a prévia aprovação dos projetos pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento - Diretoria de Urbanismo, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Plano Diretor, Código de Obras, no que couber e na Lei vigente.

I. o número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove);

II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma; e,

III. os terrenos ou glebas destinadas à implantação do Condomínio Horizontal de Lotes deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00 (catorze) m.

Art. 2º - Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.335-A e no que couber a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo.

Art. 3º - A presente Lei não dispõe sobre o parcelamento executado fora do perímetro urbano, sendo este considerado parcelamento em área rural, devendo ser observadas as normas federais vigentes para esta finalidade.

Art. 4º - Para efeito da aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições:

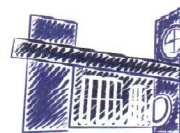
I. Condomínio Horizontal de Lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada, por muro ou outro tipo de cercamento, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso, recreação e áreas verdes;

II. Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

III. Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;

IV. Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

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



VI. Área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Lei Municipal;

VII. Área pública: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

VIII. Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IX. Área verde: área destinada aos espaços livres de uso público, tais como praças, parques, sistema de lazer ou bosques;

X. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

XI. Área de Preservação Permanente: é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (segundo o Novo Código Florestal Brasileiro, Lei nº 12.651/2012), nos termos da presente Lei, fica obrigatória a recomposição florestal integral de todas as Áreas de Preservação Permanente (APP's) do Município de Cordeirópolis;

XII. Arruamento: logradouro (rua) ou conjunto de logradouros (ruas) públicos (ruas) destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIII. Infraestrutura básica: terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa; e,

XIV. A denominação dos condomínios obedecerá à norma de identificação de "Vila" quando a área loteada for até 50.000 m².

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em área urbana determinada pelo perímetro urbano.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento de urbanizações especiais em terrenos:

I. alagadiços e em locais sujeitos a inundações, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III. onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;

IV. de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis; e,

V. localizados fora do perímetro urbano.

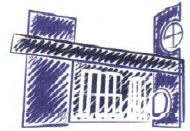
Art. 6º - O condomínio horizontal de lotes será considerado como uma forma de parcelamento de solo, pelo impacto ambiental e urbanístico, devendo seguir o critério de zoneamento e limitação de espaço para sua implantação, assim determinado pela Lei Complementar nº



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



178/2011, com posteriores alterações - Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

- I. ZMG (Zona Mista Geral); e,
- II. ZPR (Zona Predominantemente Residencial).

Parágrafo Único – O pé direito máximo, entre o segundo pavimento e o pavimento térreo será de 3,50 m.

Art. 7º – A área total da gleba para implantação do condomínio horizontal de lotes não poderá ultrapassar a 50.000 m².

Parágrafo Único – O plano de parcelamento do solo para condomínio horizontal de lotes compreende:

- I. certidão de diretrizes;
- II. consulta prévia;
- III. projeto urbanístico – aprovação preliminar;
- IV. projetos de infraestrutura;
- V. aprovação definitiva do parcelamento do solo;
- VI. execução do plano de parcelamento do solo; e,
- VII. plano de urbanização – liberação.

Art. 8º – Para condomínio horizontal de lotes permitir-se-á lotes com área mínima de 160,00 m² e frente mínima de 8,00 m.

- I. As frações ideais de lotes de condomínios horizontais aprovados pelo órgão municipal competente serão consideradas indivisíveis; e
- II. Todas as unidades terão saída para a via interna do condomínio, diretamente ou por processo de passagem comum, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º – Áreas de construção mínima de 40 m² para unidade habitacional unifamiliar autônoma do condomínio.

§ 2º – Antes de apresentar à Prefeitura Municipal de Cordeirópolis o projeto de construção da unidade habitacional unifamiliar autônoma do condomínio, o proprietário do lote deverá apresentar seu projeto à comissão técnica interna do condomínio para verificação, que terá regras próprias de construção, sempre igual ou de maior que a exigência municipal, dentro da coerência que o mercado exige neste tipo de empreendimento.

Art. 9º – A área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta será de 15% (quinze por cento) da área total da gleba do empreendimento, sendo que não poderá situar-se na frente da área de uso privativo e a reserva de área de bem dominial a ser doado ao Município, terá as seguintes proporções:

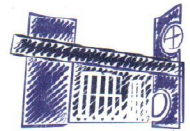
- I. 3% (três por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 02 (dois) até 30 (trinta) unidades autônomas



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



II. 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades autônomas;

III. 6,5% (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e uma) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas.

Parágrafo Único – As áreas de Preservação Permanentes - APP - não serão consideradas áreas de uso comum para o cômputo do *caput* deste artigo, mas deverão permanecer de propriedade de todos os condôminos na proporção de suas frações ideais.

Art. 10 – Deverá ser doada ao Município pelo empreendedor, a título de área de utilidade pública, área externa e contígua aos limites do condomínio a Área de Preservação Permanente, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

Parágrafo Único: O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação de área fora do condomínio e dentro da área urbana do Município ou de obras de utilidades pública, a serem definidas de comum acordo entre o empreendedor e o executivo municipal, precedida de avaliação pelo Município.

Art. 11 – Na instituição do Condomínio Horizontal de Lotes é obrigatória os terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa.

§ 1º – É de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados e fiscalizadas pelos órgãos técnicos do Município.

§ 2º – É atribuição exclusiva dos condôminos a manutenção das infraestruturas implantadas no condomínio horizontal de lotes.

§ 3º – O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único fora dos limites do condomínio para que o Município dê sua destinação final.

§ 4º – A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do Condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

Art. 12 – A propriedade das vias de circulação internas, as áreas verdes internas e outras áreas comuns, permanecerão como propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

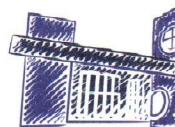
Art. 13 – A via de circulação interna preferencial - principal, do Condomínio Horizontal de Lotes, deverão ter a largura mínima igual a: faixa de rolamento de 7,00 (sete) m e passeios de 2,00 (dois) m; e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6,00 (cinco) m e passeios de 1,50 (um vírgula cinquenta) m, com áreas de refúgio devidamente especificadas no projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 14 – As construções, dentro do Condomínio Horizontal de Lotes, deverão obedecer ao Plano Diretor, Código de Obras, bem como as legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 15 – Os Condomínios Horizontais de Lotes por unidades autônomas poderão ser fechados com muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, à critério do empreendedor e de comum acordo com o Município, estabelecendo-se o local de acesso.

Art. 16 – Caso a instituição de condomínio horizontal de lotes localize-se distante da via pública, exigindo abertura de novas vias, a gleba por onde passa esta rua obrigatoriamente deverá ser objeto do parcelamento, inclusa ao condomínio.

Art. 17 – O interessado em elaborar projeto de loteamento e condomínio deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade.

Art. 18 – A aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes dar-se-á após análise pelos órgãos competentes do Município, mediante expedição de Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes, e após a expedição do Alvará de Licença para execução dos serviços e obra de infraestrutura.

Parágrafo Único – O alvará de licença consiste em permissão para executar terraplenagem, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de e sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz) e as vias de circulação pavimentadas com pavimento asfáltico ou bloquete, inclusive sinalização horizontal e vertical e arborização, inclusive outras a critério do Município com a devida justificativa, após o registro do empreendimento e a expedição do Alvará de Implantação do condomínio horizontal de lotes.

Art. 19 – Após a publicação do Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes; expedição do Alvará de Implantação do condomínio horizontal de lotes e do Termo de Compromisso próprio, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação com a devida garantia para execução das obras de infraestruturas.

§ 1º – A garantia poderá ser realizada em caução de lotes, tantos quantos necessários forem, até que se atinja o valor correspondente ao custo de implantação da Infraestrutura do empreendimento, cujo valor deverá ser, no mínimo, 10% (dez por cento) superior à previsão do custo total das obras de infraestrutura do parcelamento proposto, calculado pela Tabela SIURB ou similar com BDI mínimo de 20% (vinte por cento), sendo de responsabilidade do empreendedor, que se dará através da apresentação do Cronograma Físico-Financeiro e Planilha Orçamentária.

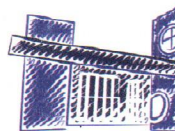
§ 2º – Concomitantemente será apresentada pelo empreendedor, através de empresa especializada, a avaliação imobiliária do futuro lote em comparação aos valores de mercado, devendo ser validado pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Municipalidade, nomeada através de Portaria pelo Senhor Prefeito Municipal de Cordeirópolis, constando valor não inferior a 40% (quarenta por cento) dos lotes, para garantir a execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º - O caucionamento dos parágrafos anteriores será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição competente e liberada após o Decreto de Recebimento Definitivo do empreendimento.

Art. 20 - Deverão constar no contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação e áreas não edificáveis

Art. 21 - A minuta da Convenção de Condomínio deverá atender às legislações municipais, Parcelamento do Solo, Plano Diretor e Código de Obras, podendo sempre ampliar e nunca atenuar suas exigências.

Parágrafo Único - O Município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios, desde que não conflitam com nenhuma disposição legal.

Art. 22 - Em qualquer situação, o Condomínio Horizontal de Lotes:

I. não poderá obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município, devendo ser prevista e executada pelo proprietário inclusive propriedade do imóvel, se necessário, um logradouro ou via de circulação externa aos muros do condomínio, para ligação com o mesmo; e,

II. não poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Parágrafo Único - É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo parcelamento a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado do mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

Art. 23 - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor e Código de Obras do Município.

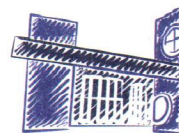
Parágrafo Único - É opcional ao condomínio, possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as construções, desde que este não contrarie a legislação municipal, dessa forma o projeto passa pela análise de profissional contratado pelo condomínio, e após é encaminhado para apreciação do Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 24 – O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra ou ainda o Termo de Verificação de Obras - TVO.

Art. 25 – A aprovação dada pelo Município, ao projeto de Condomínio Horizontal de Lotes, anterior ao Decreto de Aprovação Definitiva, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o interessado se obrigará:

- I. executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado, todas as obras constantes dos projetos aprovados, no prazo estabelecido por este;
- II. permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município durante as obras de execução do mesmo;
- III. outros a critério do Município e coerente com o empreendimento.

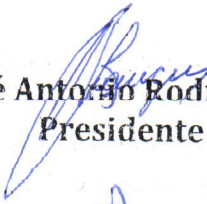
Art. 26 – O empreendedor terá o prazo máximo de quatro (02) anos prorrogável por mais (01) ano a critério do Município, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do Loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.


Art. 27 – O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do Condomínio Horizontal de Lotes, sendo estes de responsabilidade exclusiva do condomínio.

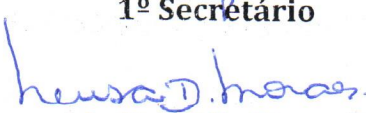
Art. 28 – Aplica-se no que couber, a Lei Municipal nº 2.780/2011, com posteriores alterações – Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais.

Art. 29 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Cordeirópolis, 19 de abril de 2023.


José Antônio Rodrigues
Presidente


Diego Fabiano de Oliveira
1º Secretário


Neusa Aparecida Damélio Marcelino de Moraes
2ª Secretária