PROJETO DE LEI Nº 42/2022
DE 09 DE JUNHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PARA O EMPREENDIMENTO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO DE LOTES, NOS TERMOS DO ART. 1.358-A, DO CÓDIGO CIVIL, QUE SERÁ EXECUTADO EM ITAPUÍ E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS

ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA, Prefeito Municipal de Itapuí/SP, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei.

Art. 1º. O pedido de aprovação do Empreendimento de Unidades Residenciais denominado "CONDOMÍNIO OÁSIS DO TIETÊ", que será executado em Itapuí, deverá ser requerido à Prefeitura preliminarmente, com os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel objeto do Empreendimento;

II - cinco vias da planta do imóvel objeto do empreendimento, em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:
a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
b) localização dos cursos d'agua;
c) curvas de nível de metro em metro;
d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata da entrada do Condomínio;
e) serviços públicos existentes no local e adjacentes;
f) ART/RRT do responsável técnico;
g) outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento;

III - cinco vias do projeto urbanístico definitivo do loteamento, em plantas na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo constar nesse projeto:
a) vias de acesso e área de recreação;
b) subdivisão das quadras;
c) recuos exigidos;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, raio, cordas, arcos, ponto de tangência
e) ângulos centrais das vias curvilíneas;
f) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias, estacionamento, em escalas horizontais 1:1000 e verticais 1:100;
g) Indicação dos marcos de alinhamento.

IV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:
a) abertura e terraplenagem das vias de circulação e estacionamento, se for o caso, com seus respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
b) construção de guias e sarjetas;
c) construção de pavimentação asfáltica nas ruas e vias de acesso;
d) construção de valeteamento e canalização de águas pluviais, que deverá ser despejada no Rio Tietê; se houver interceptação em área de APP, o projeto deverá ser executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;
e) arborização das vias públicas do loteamento na proporção de 01 (uma) árvore por lote, em cada lado da rua, sendo que o projeto de arborização, tanto das vias como da área verde, no qual deve conter expressamente as espécies das árvores a serem plantadas em cada local, deverá ser previamente autorizado pela Prefeitura Municipal;
f) garantir a preservação e o abastecimento de água do loteamento através de construção de poços artesianos e reservatório de água, conforme estudo a ser apresentado para suprir as necessidades. O estudo deverá considerar a média de, no mínimo, 4 (quatro) pessoas por lote/casa e o consumo médio de, no mínimo, 200 (duzentos) litros por pessoa;
g) interligação com sistema público de abastecimento de água potável ao empreendimento.
h) construção de rede coletora de esgoto interligando a rede municipal;
i) construção de rede de energia elétrica interna e externa do empreendimento, devendo obedecer às normas da concessionária local, apresentando projetos elétrico específico.
j) A construção de rede de energia elétrica interna do loteamento, cujos postes devem ser de concreto, deverão ter o braço de luz e iluminação LED 120 (cento e vinte) watts com fluxo luminoso de no mínimo 12.200 (doze mil e duzentos) lumens.
k) iluminação com braços de luz nas vias;
l) construção de acesso;

IV – Rede Coletora de Esgoto

a) Para lançamento do esgoto da E.E.E (Estação Elevatória de Esgoto) deverá ser feito o levantamento planialtimétrico para que se construa a rede coletora em PVC, com dimensionamento para suportar a demanda, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio e as externas da Prefeitura Municipal. Toda a interligação à rede municipal deverá ser acompanhada e entregue para análise seguida de aprovação final por fiscal competente.
b) O sistema de tratamento de esgoto proposto pelo empreendedor, que não poderá gerar abalos na infraestrutura das residências e na área externa do loteamento, deverá ser previamente aprovado pela CETESB e demais órgãos competentes que se fizerem necessários, para posterior aprovação pela Prefeitura Municipal de Itapuí.
c) O diâmetro mínimo do tubo de coleta de esgoto deverá ser de 150 mm.
d) As tampas dos bueiros ("bocas de lobo") deverão ser padronizadas, com 06 (seis) centímetros, contendo grade protetora vertical e horizontal;

V – Rede de Distribuição de Água
a) Será interligada na Rede Pública, no ponto indicado pelo Serviço de Água e Esgoto do Município, e construída com dimensionamento para suportar a demanda do empreendimento, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio e as externas da Prefeitura Municipal.
b) A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro mínimo de 50 (cinquenta) mm.
c) Deverá ser projetada rede dupla, ou seja, uma em cada passeio, com tubos de até 100 (cem) milímetros (mm), sendo que as ligações prediais de água deverão ser executadas pelo Departamento de Água e Esgoto do Município de Itapuí.
d) Deverão ser evitadas ao máximo as "pontas secas" e quando ocorrerem, deverão ser previstos registros de descargas, ligados à galeria de águas pluviais ou na sarjeta.
e) Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das Deverão ser previstas ventosas de tríplice junção em todos os pontos elevados da rede em que se fizerem necessárias.
f) Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500 (quinhentos) metros.
g) O hidrante, a ser instalado na saída do poço, de tal modo que toda área urbanizada fique protegida.

h) Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao Departamento de Água e Esgoto municipal, para submeter a teste no período mínimo de 30 (trinta) dias.
i) Caso ocorram vazamentos ou outros problemas no sistema durante o período de teste, estes deverão ser sanados pelo empreendedor, reiniciando em seguida nova contagem de 30 (trinta) dias para novo teste.
j) Concluído o período de testes, o Departamento de Água e Esgoto municipal receberá o sistema do loteamento.

VI – Benfeitorias: Por se tratar de condomínio de lotes, as demais edificações poderão ser aprovadas em momento posterior

VII – Fechamento do Empreendimento: Deverá ser realizado fechamento da área da gleba com alambrado/muro;

VIII – Paisagismo: Apresentação de projeto de paisagismo nas áreas verdes (no mínimo de 20%), com projeto contendo tipo de árvores e gramado.

IX – Guarita: Inclusão no projeto básico, a área reservada para a guarita necessária para atendimento externo e segurança.

X – Lixo: Inclusão no projeto básico, de área destinada ao depósito de resíduos sólidos, com acesso externo, para coleta dos mesmos.

Art. 2º. Satisfeitas as exigências do artigo anterior e após ouvidas as autoridades das esferas estadual e federal, voltará o projeto aprovado preliminarmente, para apreciação final e se aprovado assinará o responsável, termo de acordo no qual se obrigará, a:
I - executar no prazo máximo de 2(dois) anos, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras constantes no artigo anterior;
II – Declaração de que a obra obedecerá a boa técnica, atendendo as recomendações da ABNT e de todas concessionárias;
III – Declaração de que a obra será entregue totalmente limpa, testada, em perfeito estado;
IV – Declaração de que estarão disponíveis todos os documentos referentes à construção, orçamentos, cronograma, memorial descritivo, diário de obra, alvará de construção e documentação do programa de qualidade.

Art. 3º. Assinado o termo a que se refere o artigo anterior, recolhida as taxas de aprovação, uma vez aprovado o loteamento, será expedido o competente alvará ao interessado.

Art. 4º. A Prefeitura poderá fiscalizar as obras e serviços a que ficou obrigado a executar o proprietário ou responsável do empreendimento.

Art. 5º. A área mínima a ser doada ao Município é de 20% (vinte por cento) da área do condomínio, podendo ser destinada como área verde/sistema de lazer.
§1º A doação deverá ser feita em até 6 meses após a incorporação imobiliária.
§2º A área doada poderá ser objeto de cessão de direito real de uso, ao Condomínio, cabendo a esta a conservação e manutenção da respectiva área, sem ônus para o Município.

Art. 6º. A instituição do condomínio por unidade autônoma deverá ser realizada obedecendo as legislações que disciplinam a matéria.

Art. 7º. Por se tratar de condomínio, as unidades de lotes deverão ter no mínimo 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e as vias internas deverão ter 10 (dez) metros, com no mínimo 7 (sete) metros de leito carroçável.

Art. 8º. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas no imóvel que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas do empreendimento aprovado.

Art. 9º. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Art. 10. A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 11. As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na legislação federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Associação dos Proprietários, que

exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Art. 12. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Itapuí seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 13. As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Itapuí, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.
Parágrafo único. A permissão de uso referida no caput deste artigo será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 14. Fica a Prefeitura Municipal de Itapuí autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 12, nos seguintes termos:
I - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
II - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
III - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
IV - Igualmente, deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Itapuí.

Art. 15. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários a obrigação de desempenhar:
I - Os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário terão que ser devidamente autorizado pela Diretoria de Meio Ambiente;
II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
III - A coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado em local específico, próximo à portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
IV - Limpeza das vias públicas;
V - Prevenção de sinistros;
VI - Manutenção, consumo e conservação da rede de iluminação pública;

VII - Outros serviços que se fizerem necessários;
VIII - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 16. Caberá à Prefeitura Municipal de Itapuí a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 17. Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação desses serviços e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal de Itapuí assumi-los-á, determinando o seguinte:
I - Perda do caráter de loteamento fechado;
II - Pagamento de multa correspondente a (0,1 UFP/m²) de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.
Parágrafo único. Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados os prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 18. Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.
Parágrafo único. Para que a Associação promova o controle referendado no caput deste Artigo, poderá construir guaritas em suas entradas, com metragem máxima de 50,00m², desde que não interfira no trânsito externo do loteamento.

Art. 19. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 20. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Art. 21. Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 22. As penalidades previstas no inciso II do artigo 17 da presente Lei, serão processadas através de Auto de Infração e Imposição de Multa, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas e do qual deverá constar obrigatoriamente:

I - Data da lavratura;

II - Nome e localização do loteamento;

III - Descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - Dispositivo legal infringido;

V - Penalidade aplicável;

VI - Assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração e Imposição de Multa, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão oficial do Município.

Art. 23. As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO:

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

Art. 24. Caberá impugnação do Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura

Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Art. 25. A decisão definitiva que impuser ao autuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 10 (dez) dias contados da data da comunicação.

Art. 26. Está lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, 09 DE JUNHO DE 2022.

ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA
Prefeito Municipal