



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR N.º 754

"DISPÕE SOBRE A URBANIZAÇÃO DE GLEBAS OU LOTES DE TERRENO, ASSOCIADA À IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito do Município de Artur Nogueira, estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES

Art. 1º - Esta Lei Complementar tem como objetivo fixar requisitos para os conjuntos de edificações para fins urbanos, a que alude o artigo 3º desta Lei Complementar, disciplinando entre outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação interna das glebas ou lotes de terreno.

Art. 2º - Esta Lei estabelece normas complementares à legislação vigente: Plano Diretor do Município de Artur Nogueira, Lei Municipal de Parcelamento do Solo, Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações do Município de Artur Nogueira.

Art. 3º - Toda construção de edificações em glebas ou lotes de terreno, sob a forma de condomínio vertical ou horizontal, que se constitua de casas térreas ou assobradadas, bem como, em edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinados a fins residenciais, é regulada por esta lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 4º - É vedada a aprovação de condomínio que prejudique ou desrespeite diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, previstas para o traçado e a continuidade das vias públicas, devendo ser apresentado o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

projeto do condomínio que contemple a visualização do sistema viário do entorno, para aferição ao disposto neste artigo.

Art. 5º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – Condomínio de casas térreas ou assobradadas – é o conjunto de duas ou mais edificações em glebas de terreno, constituído por unidades habitacionais isoladas, sendo discriminada a parte da gleba ocupada pela edificação e também, aquela reservada para utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem como, a fração ideal do todo da gleba e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II – Condomínio de edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos – é o conjunto de duas ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituídos por uma ou mais unidades habitacionais isoladas por pavimento, sendo discriminada a parte da gleba ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, corresponde às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo da gleba e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III – Área de uso privativo – é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso privativo de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, as áreas de garage, quando descobertas;

IV – Área construída de uso comum – é a soma das áreas e pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação, ou um conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas;

V – Áreas para lazer e equipamentos comunitários – é a parcela de gleba ou lote de terreno de propriedade comum aos condôminos, que não seja exclusivo de uma unidade autônoma, nem reservada para a circulação de veículos;

VI – Equipamentos comuns de um condomínio – são as redes de infraestrutura, instalações que não sejam de utilização exclusiva de uma unidade autônoma;

VII – Faixa de rolamento – é cada uma das faixas que compõem a área ao tráfego de veículos nas vias internas de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

VIII – Faixa ou área não edificável – é a área da gleba ou lote de terreno, onde não é permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão;

IX – Passeio ou calçada – é a parte da via de circulação ao tráfego de pedestres;

X – Via de circulação particular – é a área descoberta de uso comum destinada exclusivamente à circulação de veículos e pedestres;

XI – Construção evolutiva – considera – se a implantação de caráter evolutivo, previsto nesta lei complementar, a construção parcial e progressiva das unidades habitacionais do condomínio;

XII – Zona de Expansão Urbana – é considerada a área contigua ao perímetro urbano do município, já dotada de infraestrutura;

XIII – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são áreas demarcadas no território da cidade para o desenvolvimento de projetos habitacionais, voltando para a população de baixa renda. Devem estar previstas no Plano Diretor, definidas na Lei de Uso e Ocupação de Solo e demarcadas no Mapa Anexo da Lei de Uso e Ocupação de Solo – Mapa de Zoneamento;

XIV – Área para Uso Institucional – área destinada exclusivamente à implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou equipamentos públicos comunitários.

Art. 6º - As edificações que alude o art. 3º desta lei complementar, poderão ser alienadas, no todo ou em parte, objetivamente consideradas, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei complementar.

§ 1º - Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica e/ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º - A Cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote e áreas comuns, expressas sob forma decimal ou ordinária.

Art. 7º - Cada unidade terá saída para a via de circulação particular,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

diretamente ou por processo de passagem comum, que será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Art. 8º - A gleba ou lote de terreno onde for implantado o condomínio passa a ser indivisível, ou seja, terá único número de cadastro na Prefeitura, uma só ligação de esgoto e o lixo será coletado junto à portaria, devendo obrigatoriamente, todo o perímetro do condomínio ser cercado por muro, com altura mínima de 1,80 metros.

Parágrafo Único – Cada unidade autônoma habitacional deverá ser provida de medidores independentes para os consumos de água e energia elétrica, assim como o de gás, quando existente o sistema coletivo canalizado, com acesso livre para os fornecedores de serviços ou concessionárias, para fins de medição e fiscalização.

Art. 9º - Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como um prédio isolado.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 10 - Antes da elaboração dos projetos de conjuntos de edificações em condomínio, a que alude esta lei complementar, deverá ser solicitada uma consulta de viabilidade técnica à Prefeitura, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I – Natureza do empreendimento, densidade habitacional proposta e localização;

II - Observância das diretrizes urbanísticas e ambientais;

III – A gleba ou lote de terreno deverá estar dotado, dos melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica das vias;

IV – O sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta de esgoto deverão ter condições de suportar a demanda adicional da implantação do empreendimento, sob pena de indeferimento da aprovação;

V – O sistema viário e de transportes da área, onde se situa o empreendimento, deverá contar condições de suportar o adicional de tráfego decorrente



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

das novas edificações;

VI – Deverão ser analisados os equipamentos públicos e outros existentes na região, de forma a avaliar a capacidade de atendimento da futura demanda;

VII – A análise englobará uma avaliação do impacto ambiental do empreendimento, de forma a não comprometer a região, preservando os recursos ambientais, as características de uso e ocupação predominantes e as características ambientais do entorno;

§ 1º - Caso a área não seja dotada das infraestruturas necessárias para a sua implementação, a execução das melhorias faltantes ficará sob a responsabilidade e custeio do empreendedor, como fator condicionado para a aprovação do condomínio.

§ 2º - Será de responsabilidade do empreendedor, a execução da pavimentação asfáltica e da iluminação pública, sendo efetuadas desde o acesso principal do condomínio até o ponto de interligação com a malha viária consolidada, desde que já esteja dotada de benfeitorias.

Art. 11 - A análise prévia da viabilidade técnica ocorrerá mediante consulta do interessado, que deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Requerimento, especificando o uso pretendido e a densidade proposta;

II – Levantamento planialtimétrico da gleba ou lote de terreno em 02 (duas) vias, contento:

a) – referência para perfeita localização da área, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referências de níveis oficiais (R.N);

b) – localização dos logradouros e equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou lote de terreno;

c) - divisas da área a ser urbanizada e edificada;

d) - curvas de nível de metro em metro, definidas em planta na escala 1 : 1000, ou outra compatível com as dimensões da gleba, desde que compreensíveis para análise;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

e) – localização de nascentes, cursos d’ água, bosques e construções existentes na gleba;

f) – indicação e denominação de vias e arruamentos contíguos ao perímetro;

g) – indicação de matas, florestas e outras formas de vegetação natural existentes na gleba;

h) estimativa de consumo de água e como será feito o abastecimento do condomínio e sua respectiva reserva (reservatório);

i) – como será feito o afastamento do esgoto;

j) – como será feita a drenagem, a coleta e o afastamento das águas pluviais.

III – Implantação das unidades habitacionais, onde será possível visualizar o sistema viário interno, o número de unidades, a ocupação e as áreas destinadas ao lazer e áreas comuns;

IV – Declaração com análise do impacto ambiental do empreendimento, quando necessário, expedido pelo órgão competente Estadual e Federal;

V – Fotografia aérea atualizada do local;

VI – Todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para a compreensão do projeto, com a indicação das curvas de nível;

VII – Certidão de matrícula do imóvel, devidamente atualizada, correspondendo à área exata onde será implantado o condomínio.

Art. 12 - Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá a Certidão de Diretrizes, em conjunto com a Secretaria de Planejamento Estratégico Sustentável e Habitação – Engenharia, bem como com a Autarquia SAEAN, contendo os seguintes elementos:

I – Relação da infraestrutura e das obras, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas, antes da abertura de vias de circulação particulares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

II - Restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa a gleba ou o lote de terreno a ser urbanizado e edificado.

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo ou não ser revalidadas, de acordo com as normas vigentes.

Art. 13 – Após a emissão de diretrizes pela Prefeitura, o interessado deverá elaborar os projetos complementares e solicitar a aprovação do condomínio, mediante requerimento, com a apresentação dos seguintes projetos, em 03 (três) vias:

I – Levantamento planialtimétrico, conforme descrito na fase das diretrizes;

II – Projeto de implantação das unidades residenciais, contendo o local de acesso, as vias de circulação, as áreas comuns, devidamente cotado e em escala compatível, e ser elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura;

III – Projeto arquitetônico das edificações, tanto das unidades residenciais quanto dos equipamentos comuns, devidamente cotado e em escala compatível, a ser elaborado e conformidade com o Código de Obras e Posturas do Município, juntamente com o memorial descritivo das edificações;

IV – Projeto de terraplanagem, com a indicação das áreas e volumes de corte e aterro, inclusive perfis de ruas, para checagem da declividade das vias internas;

V – Projeto de pavimentação das vias internas e praças, com indicação de guias e sarjetas, observadas as normas para acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, juntamente com detalhes construtivos e memorial descritivo, indicando o ponto de interligação com a malha viária existente;

VI – Projeto de pavimentação das calçadas externas do condomínio, junto perímetro do seu fechamento, onde confrontar com vias públicas;

VII – Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção de seus efeitos, juntamente com o memorial descritivo e a planilha de cálculo, além dos detalhes construtivos pertinentes;

VIII – Projeto do sistema completo de distribuição e reservação de água



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

potável, indicando o ponto de tomada junta à rede municipal, conforme diretrizes indicados pelo SAEAN, juntamente com o memorial descritivo e planilha de cálculo, além do detalhe e da capacidade do reservatório, que deverá atender ao disposto no artigo 31, desta lei complementar;

IX – Projeto do sistema completo de coleta, afastamento e tratamento de esgotos sanitários, adotando o local de lançamentos dos resíduos, conforme as diretrizes indicadas pelo SAEAN, juntamente com memorial descritivo e planilha de cálculo, além dos detalhes construtivos permanentes;

X – Projeto da rede de energia elétrica e iluminação interna, conforme padrões exigidos pela concessionária local, desde o ponto de interligação com a malha viária existente até o acesso ao condomínio;

XI – Projetos das cabines de energia elétrica, telefonia e gás, que deverão obedecer aos padrões das concessionárias e seguir a legislação pertinente;

XII – Projeto de arborização das vias internas, em atendimento à Lei Municipal nº 3.372/2018 e de acordo com a legislação de regência;

XIII – Projeto da central de armazenamento de lixo do condomínio, que deverá se situar junto ao alinhamento da via pública, sendo composta de duas câmaras distintas: uma destinada ao lixo doméstico reciclável e outra ao lixo doméstico orgânico, com capacidade suficiente para armazenar o lixo das unidades que compõem o conjunto por, no mínimo, 02 (dois) dias. Deverá ser construída em alvenaria, ser coberta, ter portas voltadas para a via pública e abertura telada pelo lado interno, ter ventilação suficiente, ter revestimento impermeável e deverá ser dotada de caixa sifonada para coleta de líquidos e ligada diretamente à rede de esgotos do conjunto;

XIV – Memorial descritivo das unidades, das vias e das áreas comuns;

XV – Cronograma de execução das obras e serviços.

Art. 14 – Após a análise dos projetos e a solução de possíveis correções solicitadas pelas Secretarias e Autarquia competentes, o interessado deverá apresentar os projetos completos em 05 (cinco) vias, sendo 02 (duas) vias, para arquivo da municipalidade, além dos arquivos digitais, em formato DWG ou outro indicado pela Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 15 – Após a apresentação dos projetos mencionados no art. 13, será feita a aprovação do condomínio e a emissão de alvará de construção sobre a área total de edificações a serem construídas, mediante o pagamento de taxa referente à aprovação do projeto e de taxa referente à demanda adicional de utilização do sistema de água do município.

Art. 16 – Nos casos, onde for necessária a obtenção de aprovação dos órgãos ambientais estaduais, o pagamento da taxa referente à demanda adicional do sistema de água do município poderá ser realizado juntamente com a emissão do alvará de construção, mediante a apresentação à municipalidade do certificado do GRAPROHAB.

Art. 17 – Os condomínios residenciais deverão prever a implantação de obras e infraestrutura necessárias para o pleno funcionamento do empreendimento, conforme os projetos descritos no art. 13 e, de acordo com os desenhos, memoriais e especificações aprovados, sendo que estas obras deverão ser construídas às expensas do empreendedor, sob sua inteira responsabilidade e como fator condicionante para liberação e ocupação do condomínio.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS GERAIS

Art. 18 – Os conjuntos de edificações em condomínios só poderão ser aprovados em zona urbana ou de expansão urbana, sendo esta última definida por lei.

Art. 19 - Fica vedada a construção e aprovação de condomínios na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma.

Art. 20 – Os conjuntos de edificações a que alude o art. 3º desta lei, destinam – se à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a destinação para outros usos.

Art. 21 – Os conjuntos de edificações a que alude o art. 3º desta lei, só poderão ser implantados em glebas ou lotes de terreno que tenham frente para vias oficiais de circulação de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 22 – O Sistema viário público externo ao condomínio e destinado ao acesso do empreendimento deverá respeitar à legislação municipal vigente, que regula sobre parcelamento do solo e implantação de loteamentos e desmembramentos no município.

Art. 23 – No projeto dos condomínios, deverão ser reservadas as seguintes áreas:

I – 5% (cinco por cento) para área institucional, a ser utilizada pela Prefeitura do Município, para fins de utilidade pública, em área contígua e externa ao condomínio, reservada para futuras instalações de equipamentos que atendam à demanda de serviços públicos, com matrícula independente, em nome da Prefeitura do Município de Artur Nogueira – SP;

II – 10% (dez por centos) para área de uso comum, interna ao condomínio e de utilização dos condôminos, excetuando – se as vias de circulação internas e fora de Área de Preservação Permanente – APP, caso exista local, ou áreas verde consolidada (fragmento de mata nativa);

III – O percentual de área verde deverá ser previsto, em atendimento às exigências dos órgãos Estaduais e Federais competentes.

§ 1º - O Cálculo dos percentuais de área de uso institucional e área de uso comum poderá ser efetuado, descontando – se da área total da gleba, as Áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 2º - A exigência do inciso I referente à reserva de Área para Uso Institucional será dispensada para os empreendimentos, cuja área total da gleba seja inferior a 4.000,00 m², sendo que a área reservada ao equipamento público nunca poderá ser inferior a 280,00 m², com testada mínima de 11,20 metros.

§ 3º - A exigência do inciso I referente à reserva de Área para Uso Institucional não será dispensada, no caso de novo condomínio oriundo de uma mesma matrícula, onde deverá ser computado para o cálculo da área a ser reservada para a Prefeitura do Município, a somatória das áreas desmembradas com a mesma finalidade.

Art. 24 – Para efeito desta lei complementar, considera –se que, o



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

residencial somente poderá ser implantado em glebas, que atendam ainda, às seguintes disposições:

I – Para condomínios residenciais horizontais, a fração ideal de utilização exclusiva na gleba, com a construção de casas térreas ou assobradadas, deverá ter o mínimo de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade habitacional, isoladas ou geminadas;

II – Para condomínios residenciais verticais, com até 02 pavimentos, a ocupação máxima permitida será de 100,00 m² (cem metros quadrados) por unidade habitacional;

III – Para condomínios residenciais verticais, com 03 a 06 pavimentos, a ocupação máxima permitida será de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) por unidade habitacional;

IV – Cada agrupamento de unidades geminadas térreas, assobradadas ou em conjuntos, não poderá exceder ao limite de 06 unidades por pavimento;

V – A testada mínima da fração ideal de utilização exclusiva na gleba ou lote de terreno, para casas térreas ou assobradadas, será de 5,00 (cinco) metros;

VI – O número máximo de pavimentos de cada unidade que se constituir em casas térreas ou assobradadas, deverá ser igual a 02 (dois);

VII – O número máximo de pavimentos deverá ser igual a 04 (quatro), no caso de acesso restrito por escadas, podendo ser ampliado para até 06 (seis) pavimentos, com a instalação de elevadores;

VIII – Os afastamentos deverão ser maiores ou iguais a 4,00 (quatro) metros, em relação às divisas da gleba ou lote de terreno com as vias públicas, podendo, no entanto, serem edificados nesta faixa e junto à divisa frontal, somente as instalações de portarias, lixeiras e padrões para entrada de energia elétrica, água e telefonia;

IX – Deverá ter previsão de, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo por unidade residencial, com as medidas de 2,50 x 4,50 metros;

X – As áreas para lazer e equipamentos comunitários deverão obedecer às



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

normas vigentes de acessibilidade;

XI – As servidões de passagem privadas, de caráter particular que, porventura, gravem a gleba, não poderão fazer parte da gleba para implantação do condomínio;

XII – Todo condomínio deverá possuir uma área destinada à realização de reuniões e guarda de documentos pertinentes ao condomínio, podendo ser utilizado o salão de festas ou outra área de lazer coberta no empreendimento;

Parágrafo Único – Para cálculo da ocupação máxima permitida para as unidades residenciais autônomas, indicadas nos incisos I, II e III deste artigo deverão ser descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP.

Art. 25 – O acesso a cada unidade habitacional será feito por meio de via interna ao condomínio, atendendo às seguintes disposições:

I – As vias internas não poderão ter largura inferior a 11,00 (onze) metros, sendo 7,00 (sete) metros de leito carroçável e calçadas não inferiores a 2,00 (dois) metros de cada lado;

II – As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de retorno ou manobras em cuja configuração seja inscrito um círculo de raio de 8,00 (oito) metros;

III – O comprimento máximo das quadras, assim como a largura, não poderá ser superior a 180,00 metros;

IV – A rampa máxima admitida para as vias será de 15% (quinze por cento);

V – No cruzamento das vias internas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um círculo de um raio mínimo de 7,00 (sete) metros;

VI – À margem das estradas de ferro, rodagem e municipais é obrigatória a existência de faixas não edificáveis com largura de 15,00 (quinze) metros, para a execução de avenidas marginais, permitindo o acesso às áreas lindeiras com segurança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

VII – Ao longo dos cursos de águas correntes, intermitentes ou dormentes, respeitada a faixa reservada a Área de Preservação Permanente, será reservada um área para rua com 15,00 metros de largura, em cada margem, satisfeitas as demais exigências desta norma;

VIII – À margem das estradas estaduais deverá ser solicitada a anuência do órgão que detém a jurisdição sobre a rodovia.

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 26 - Será permitida a implantação de condomínios de lotes, conforme determinado pela legislação federal pertinente.

Art. 27 - Poderá haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º - Aplica –se, no que couber ao condomínio de lotes, o disposto sobre o condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo empreendedor.

Art. 28 – A área mínima dos lotes aprovados na condição de condomínio de lotes será de 200,00 (duzentos) metros quadrados por unidade residencial, com testada mínima de 8,00 (oito) metros.

Art. 29 – para todos os demais requisitos, o condomínio de lotes deverá seguir e atender aos dispostos nesta lei complementar.

Parágrafo Único - Quanto ao pagamento das taxas de aprovação, no condomínio de lotes será feita a cobrança, seguindo o Código Tributário Municipal - Lei Complementar 255/2001, de acordo com as tabelas para lançamento e cobrança



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

de taxas de licença para aprovação de projetos e obras, como concessão de licença para execução de condomínio de lotes, sendo que o cálculo será feito com base na área total da gleba.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 30 – Quando as glebas sobre os quais se pretenda a construção de condomínio não forem servidos por redes públicas de água, esgoto, energia elétrica e acesso por meio de via pública dotada de guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, tais serviços deverão ser executados pelo empreendedor, devendo sua implantação ser comprovada previamente, mediante a apresentação de projetos para a Prefeitura.

Art. 31 – São de responsabilidade do empreendedor, as obras de instalação das redes de distribuição de água, bem como a implantação de reservatório de água potável de uso coletivo, na proporção de 1.000 litros para cada unidade residencial, independente do reservatório individual instalado em cada unidade residencial.

§ 1º - Fica o empreendedor obrigado a recolher aos cofres do Município, no ato da aprovação definitiva do condomínio, a importância de 40 (quarenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP'S), para cada unidade habitacional, excetuando – se as áreas de uso comum e lazer, a título de compensação da demanda adicional advinda da utilização do sistema de abastecimento de água potável no local, exceto nos casos em que o empreendimento seja abastecido por poço próprio, com vazão suficiente para atendimento da demanda exigida, conforme informado acima no artigo 31, e comprovada sua potabilidade, através de laudos técnicos atendendo as normas de regência.

§ 2º - Nos casos de implantação de condomínios, em locais onde a rede de abastecimento de água seja inexistente ou insuficiente para seu atendimento, será de total responsabilidade e custeio por parte do empreendedor, a construção da rede e sua interligação ao sistema municipal, no ponto determinado pelo SAEAN, o que não dispensa o empreendedor do pagamento da taxa de compensação da demanda adicional advinda da utilização de abastecimento de água potável no local, conforme descrito no § 1º, deste artigo.

§ 3º - Fica o empreendedor obrigado a recolher aos cofres do Município,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro da incorporação imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis, a importância de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP'S), para cada unidade habitacional, excetuando – se as áreas comuns e de lazer, a título de compensação da demanda, adicional advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema de tratamento de esgotos do Município, para o projeto de implantação do conjunto de edificações, desde que o sistema tenha condições de receber o aumento da contribuição do condomínio.

§ 4º - Nos casos de implantação de condomínios, em locais onde a rede de esgoto seja inexistente ou insuficiente para o atendimento, será de total responsabilidade e custeio por parte do empreendedor, a construção da rede e sua interligação ao sistema municipal, no ponto determinado pela SAEAN, o que não dispensa o empreendedor do pagamento da taxa de compensação da demanda advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema de tratamento de esgotos do Município, conforme descrito no § 3º, deste artigo.

§ 5º - As receitas descritas nos § 1º e § 3º do artigo 31 somente poderão ser utilizadas pelo Município para custeio de despesas com investimentos relacionadas a obras e serviços relativos à melhoria e ampliação dos sistemas de água ou de esgoto.

CAPÍTULO VI DO HABITE – SE

Art. 32 – A concessão do “habite – se” para cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às instalações e equipamentos comuns, aí incluídos os serviços de infraestrutura, conforme no cronograma físico-financeiro, aprovado pela Prefeitura.

Art. 33 – Poderá ser concedido o “habite-se” parcial a cada unidade autônoma ou bloco de edificação, uma vez que a infraestrutura completa já esteja implantada e em perfeito funcionamento.

Art. 34 – O certificado de conclusão parcial da edificação será concedido, quando as obras de infraestrutura do condomínio residencial atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

objeto do certificado.

Art. 35 – Após a conclusão das obras de infraestrutura e antes da ocupação, deverá ser solicitado a Secretaria de Planejamento Estratégico Sustentável e Habitação – Engenharia bem como ao SAEAN, as vistorias técnicas do empreendimento, para emissão de termo de aceite das obras, em conformidade com os projetos aprovados do condomínio.

CAPÍTULO VII DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 36 – Será de inteira responsabilidade do condomínio, a obrigação de desempenhar às suas próprias expensas:

I – A manutenção das edificações do condomínio, tanto das unidades residenciais, quanto a equipamentos comuns;

II – A manutenção e conservação das vias internas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III – A coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser realizada, internamente pelo condomínio, e depositada na lixeira coletiva, junta à portaria, para a coleta pública;

IV – A limpeza de vias internas e passeios;

V – A manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais;

VI – A manutenção e conservação da rede de energia elétrica e iluminação das vias internas e áreas comuns;

VII – A manutenção e conservação das redes de água e esgoto sanitário;

VIII – Os serviços de manutenção dos jardins e das árvores, inclusive sua poda, com destinação final dos resíduos em bota-fora licenciado.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 37 – O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 38 – As obras que não obedecerem ao projeto aprovado ou às prescrições desta lei, serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

Art. 39 – Será lavrado o auto de embargo no qual deverá constar:

- I – Nome, domicílio e profissão do infrator ou infratores;
- II – Localização da obra embargada;
- III – Transcrição do artigo e/ou parágrafo infringido desta lei complementar;
- IV – Data do embargo;
- V – Assinatura do funcionário que lavrar o embargo;
- VI – Assinatura do infrator ou infratores, se o quiserem fazer.

Art. 40 – Desse embargo, será dado conhecimento por escrito ao infrator ou seu representante legal, por meio de correspondência devidamente protocolada, com prazo de 15 (quinze) dias corridos, para apresentação de defesa escrita.

Art. 41 – Feito o embargo, a Prefeitura intimará o infrator a pagar a multa que tiver incorrido, fixando o prazo para a regularização da obra.

Parágrafo Único – O prazo a que se refere este artigo será estipulado em cada caso, pela Secretaria de Negócios Jurídicos desta municipalidade, mediante parecer técnico das demais Secretarias.

Art. 42 – Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

Art. 43 – Se não for imediatamente acatado o embargo, a Prefeitura



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

comunicará ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará a população, através de placas indicativas do embargo, no local do empreendimento.

Parágrafo Único – O levantamento do embargo será concedido por escrito, após o pagamento da multa imposta e estando a obra regularizada.

Art. 44 – As multas a que se refere o artigo 46, serão lavradas através de auto de infração, de acordo com o artigo 45, intimando o infrator a comparecer à Prefeitura, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos, para apresentação de defesa escrita.

§ 1º - O interessado não apresentando defesa ou sendo esta julgada improcedente, a multa será confirmada fixando – se prazo de 08 (oito) dias, a contar de novo aviso para o seu pagamento.

§ 2º - Decorrido este prazo, sem que o infrator tenha pago a multa, a Prefeitura tomará as medidas legais cabíveis ao caso.

Art. 45 – O auto de infração deverá conter:

- I – Nome, domicílio e qualificação do infrator ou infratores;
- II – Localização da obra multada;
- III - O artigo e/ou parágrafo desta lei infringida;
- IV – A importância da multa em números por extenso;
- V – Data da multa;
- VI – Assinatura do funcionário que lavrou a multa.

Art. 46 – As infrações da presente lei darão ensejo às multas abaixo discriminadas, calculadas com base no valor da UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo):

- I – Fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do empreendimento, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

II – Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos, em razão de execução de obras de condomínios, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

III – Por iniciar serviços de terraplanagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

IV – Por iniciar serviços de execução de infraestrutura sem competente licença da Prefeitura, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

V – Por dar início a execução de qualquer equipamento urbano autorizado, sem comunicar por escrito o início dos serviços à Prefeitura, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

VI – Por executar obras, em desacordo com projeto aprovado, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

VII – Por não atender qualquer notificação da Prefeitura, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

VIII – Por não obedecer ao prazo de execução de serviços dos equipamentos urbanos exigidos, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

IX – Por ter executado o empreendimento, sem a competente licença da Prefeitura, 750 (setecentos e cinquenta) UFESP'S;

X – Por descumprimento de qualquer artigo desta lei, 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

Parágrafo Único – Decorrido o prazo concedido, sem que haja atendimento da notificação, acontecerá a aplicação da multa em dobro, em triplo e assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições desta lei complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 47 – Para acesso de pessoas portadoras de necessidade especiais deverão ser atendidas, além das disposições da legislação de edificações, as recomendações das “Normas da Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a legislação Federal e Estadual vigentes, sendo que 3% das unidades deverão ser destinadas a P.N.E.

Art. 48 – Em glebas pertencentes a mais de uma zona de uso, com características diferentes, poderá ser utilizado como parâmetro a zona menos restritiva para a implantação de condomínios.

Art. 49 – Compete a Secretaria de Planejamento Estratégico Sustentável e Habitação – Engenharia, bem como com ao Sistema de Águas e Esgoto de Artur Nogueira – SAEAN, a análise, aprovação dos projetos e a concessão de alvará de execução do condomínio, mediante o atendimento das exigências descritas nesta lei, o pagamento das devidas taxas e após a verificação da viabilidade de implantação e aprovação pelo SAEAN.

§ 1º - A aprovação ficará condicionada ao pagamento da taxa de aprovação para a Prefeitura, correspondente à área total construída das edificações e a taxa referente à demanda de compensação adicional de utilização de água potável ao SAEAN.

§ 2º - Toda aprovação de condomínio deverá ser feita pelo Prefeito, através de decreto, mediante parecer favorável das Secretarias técnicas competentes.

Art. 50 – Para os demais assuntos que não tenham sido tratados especificamente nesta lei, fica determinado o atendimento disposto nas seguintes leis municipais; Plano Diretor – Lei Complementar nº 441/2007, Lei de Parcelamento de Solo – Lei Complementar nº 628/2019, Lei de Uso e Ocupação de Solo – Lei Complementar nº 337/2003, Código de Obras – Lei Complementar nº 103/1997 e Código de Posturas – Lei Complementar nº 252/2001.

Art. 51 - É condição necessária para a aprovação do projeto de condomínio e a liberação para a sua ocupação, o atendimento ao disposto nos artigos anteriores, sob pena de embargo do empreendimento e responsabilização dos servidores e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO JACOB STEIN”

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

agentes políticos relacionados à aprovação e fiscalização, sem prejuízo das demais sanções de qualquer naturezas.

Art. 52 – A execução de obras cujo o projeto tenha sido, comprovadamente, apresentando para a aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior a publicação desta lei complementar, reger – se á pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

Art. 53 – Está lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 54 – Esta lei complementar entrará em vigor na data se sua publicação, acrescentando ao Código Tributário Municipal – Lei Complementar nº 255/2001, para lançamento e cobrança de taxas de licença para aprovação e execução de projetos e obras, “Concessão de licença para execução de condomínio de lotes (m²).

Paço Municipal “Prefeito Jacob Stein”, 10 de outubro de 2025.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

Autor do Projeto de Lei Complementar n.º 027/2025: Senhor LUCAS SIA RISSATO, Prefeito Municipal.

Publicado nos órgãos de imprensa oficial, conforme Artigo 81 da LOMAN – Lei Orgânica do Município de Artur Nogueira, na data supra, com redação oriunda do autógrafo n.º 3.726.

MAYRA DE SOUZA BARBOSA
Chefe de Gabinete e Governo