PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

MENSAGEM Nº 027 - DE 13 DE MAIO DE 2022.

Encaminha Projeto de Lei que "Dispõe sobre a instituição dos Condomínios Horizontais Residenciais no Município de Dracena e dá outras providências".

Senhor Presidente:

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre instituição dos condomínios horizontais residenciais, no âmbito do Município de Dracena, que se regerão pelas normas constantes desta Lei.

A referida proposta tem por objetivo atualizar nossa legislação municipal as normas da legislação federal, com a possibilidade de criação de condomínio de unidades residenciais autônomas e de edifícios residenciais, possibilitando uma gama de empreendimentos tanto abrangidos pelos interesses sociais, quando coletivos, fomentando, ainda mais, a ocupação do solo urbano de maneira sustentável e melhorando o bem estar da população, com a criação de modelos mais acessíveis de empreendimentos fechados.

A proposta, em consonância com o estabelecido no Plano diretor e demais legislações federais e municipais a respeito do tema, visa a possibilitar o desenvolvimento de uma cidade mais justa e acessível, com a distribuição dos ônus e bônus decorrentes da dinâmica de desenvolvimento da ocupação e utilização dos espaços urbanos.

Sendo o que se apresenta, aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência e Nobres Edis componentes desta Casa de Leis protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal

EXMO. SR.
CLAUDINEI MILLAN PESSOA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA

PROJETO DE LEI Nº 027/034 - DE 13 DE MAIO DE 2022.

Dispõe sobre a instituição dos Condomínios Horizontais Residenciais no Município de Dracena e dá outras providências.

ANDRÉ KOZAN LEMOS, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Essa lei tem como objetivo fixar requisitos urbanísticos para os condomínios horizontais de unidades autônomas ou conjuntos de edifícios para fins urbanos, a que alude o artigo 2º desta lei complementar, na zona urbana da cidade de Dracena, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, disciplinando, o conjunto de edificações para fins urbanos e outros elementos, as áreas não edificáveis, as áreas de uso comum e as vias de circulação interna das glebas ou lotes de terrenos.

Parágrafo único. Esta lei estabelece normas específicas em relação aos empreendimentos descritos no artigo 2º da presente lei, devendo, no que não conflitar, utilizar-se complementarmente da Lei federal n.º 4.591/64, decreto-lei n.º 217/67, artigo 1.331 e seguintes do Código Civil e à legislação vigente: Plano Diretor do Município de Dracena (Lei complementar n.º 291, de 04 de junho de 2008 e alterações), Código de Obras e Edificações Municipal e Estadual, além da lei municipal n.º 4.718/2018.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Toda construção de conjuntos de edificações em glebas ou lotes de terreno, sob a forma de condomínio horizontal, que se constitua de casas térreas ou assobradadas e/ou edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais, será regulada por esta lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

SENHOR PRESIDENTE, CLAUDINEI MILLAN 13/05/2022 12:46 003143

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

Parágrafo único. Poderão ser previstos no interior dos condomínios horizontais, áreas comerciais desde que não superem ao índice máximo de 1,5% (um e meio por cento) do total da área do empreendimento.

Artigo 3°. Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - **condomínio horizontal de casas térreas ou assobradadas** – é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituído por unidades habitacionais isoladas, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim, a fração ideal do todo da gleba ou lote de terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades, com abertura de novos arruamentos;

II – **condomínio horizontal de edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos** – é o conjunto de 02 (duas) ou mais edificações em glebas ou lotes de terreno, constituídos por 01 (uma) ou mais unidades habitacionais isoladas por pavimento, sendo discriminada a parte da gleba ou lote de terreno ocupada pela edificação, e aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo da gleba ou lote de terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades, com abertura de novos arruamentos;

III – **área construída 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, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

IV – **área construída de uso comum** – é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos, de uso comum de uma edificação, ou conjunto de edificações, inclusive as piscinas, excetuadas as áreas de garagem, quando descobertas ou constituídas por pérgolas;

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

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

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

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

VIII – **Faixa ou área não edificável** – é a área da gleba ou do 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 reservada ao tráfego de pedestres;

X – **Via de circulação particular ou condominial** – é a área descoberta de uso comum destinada exclusivamente à circulação de veículos e pedestres.

XI – **Área de Expansão Urbana** – é considerada a área contígua ao perímetro urbano do município, já dotada de infraestrutura, definida pela Lei Complementar Municipal n.º 291 de 04 de junho de 2008;

XII – **Área Residencial e Comercial – ARC -** destina-se primordialmente aos usos residencial e comercial, desde que não causem danos à qualidade de vida da população, definida pela Lei Complementar Municipal n.º 291 de 04 de junho de 2008;

XIII - **Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS** – são áreas demarcadas no território da cidade para o desenvolvimento de projetos habitacionais, voltados para a população de baixa renda. Devem estar previstas no Plano Diretor, definida pela Lei Complementar Municipal n.º 291 de 04 de junho de 2008;

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

XV - **Alinhamento predial**: linha divisória entre a gleba e o logradouro público.

XVI - **Espaço árvore:** espaço verde de 0,80m x por 1,50m (oitenta centímetros por 150 centímetros), localizado no passeio público e que contenha uma espécie arbórea adequada para o passeio público e rede elétrica.

XVII –**Lote da unidade habitacional autônoma/edificação**: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei Municipal para a zona a que pertence, de acordo com lei municipal específica.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 4° As edificações a que alude o art. 2° desta lei, poderão ser alienadas, no todo ou em parte, objetivamente consideradas, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

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

§ 2° A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal da gleba ou lote de terreno e áreas comuns, expressas sob forma decimal ou ordinária.

Art. 5° Cada unidade residencial autônoma ou edifício terá saída para a via de circulação particular, 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. 6° A gleba ou lote de terreno onde for implantado o condomínio passa a ser indivisível, ou seja, terá único número de cadastro na Prefeitura e o lixo será coletado junto à portaria, devendo obrigatoriamente, todo o perímetro do condomínio ser cercado por muro, com altura mínima de 03 (três) metros e no máximo 5 (cinco) metros.

§ 1° Cada unidade autônoma habitacional deverá ser provida de medidores independentes para os consumos de água e energia elétrica, com acesso livre para os fornecedores de serviços ou concessionárias, para fins de medição e fiscalização.

§ 2°- Para efeitos tributários, cada unidade será tratada como um prédio isolado.

§ 3° - O empreendedor deverá, além de construir o passeio público e o muro no entorno do empreendimento, promover o plantio de unidades arbóreas características da região como medida de redução do impacto visual causado pela construção do muro.

§ 4° - Quando o condomínio dispuser de uma quantidade igual ou superior a 100 unidades habitacionais, deverá ser instalado em frente ao mesmo, 01 (um) hidrante de coluna urbano, e a sua aquisição será de responsabilidade do empreendedor.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

Art. 7°. Os empreendimentos construídos sob a égide dessa lei deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

§ 1° - Os muros internos das unidades de edifícios e/ou unidades habitacionais autônomas poderão ter altura máxima de 02 (dois) metros;

§ 2° - As vias de circulação particular ou condominiais terão gabarito mínimo de 11 (onze) metros, sendo 07 (sete) metros de pista e 02 (dois) metros para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade, isso considerando que: se tratam de vias internas, não haverá tráfego de veículos pesados; os veículos dos condôminos terão estacionamento próprio (no mínimo uma vaga por unidade residencial autônoma) e não haverá ligação direta com o sistema viário do Município;

§ 3° - Para cada unidade residencial autônoma deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da área construída de uso privativo ou em bolsão de estacionamento e vagas para estacionamento de visitantes no interior do condomínio, podendo ser distribuídas ao longo das vias de circulação, com no mínimo de 20% (vinte por cento) de vagas com relação ao número de unidades habitacionais, nas áreas de uso comum.

§ 4° - O comprimento máximo das quadras, assim como a largura, não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros;

§ 5°- às margens das estradas de ferro, rodagem estaduais, federais ou municipais, é obrigatória a existência de faixas não edificáveis com largura de 15 (quinze) metros, em cada margem, para a execução de avenidas marginais, permitindo o acesso às áreas lindeiras com segurança, contando desde já com autorização do respectivo órgão federal ou estadual, se necessário.

§ 6° - A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável às edificações serão os estabelecidos no Plano Diretor:

I- O empreendimento deverá, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, manter as características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, preferencialmente em bloco único; e do total desta área, será destinado 30% (trinta por cento) para área de ajardinamento, instalações comunitárias de equipamentos esportivos e de lazer;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

II - Cada unidade habitacional autônoma deverá ter um coeficiente mínimo de permeabilidade de 10% (dez por cento), conforme exigência estabelecida no Anexo 2, da Lei complementar 291 de 04 de junho de 2008 (Plano Diretor Urbanístico do Município de Dracena).

III - a critério do empreendedor, poderá ser somada com as áreas de características naturais de permeabilidade do solo e/ou ser utilizada para fins de aproveitamento de vagas de estacionamento exigido neste parágrafo, desde que o material utilizado seja permeável.

Art. 8°. No projeto dos condomínios, deverão ser reservadas áreas equivalentes a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para área de uso institucional, a ser utilizada pela Prefeitura Municipal, 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 Municipal de Dracena, cujas despesas para sua consecução serão suportadas pelo empreendedor.

§ 1°. A critério da Administração Municipal, os empreendedores poderão, em substituição ao dever de entregar áreas institucionais públicas, reverter o valor correspondente às mesmas, de forma monetária, cuja avaliação será feita pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, instituída pela Lei 3.871 de 31 de março de 2011, a ser regulamentado por meio de decreto.

§ 2° O valor mencionado no parágrafo anterior será depositado em conta bancária da Prefeitura, cuja finalidade será a construção e/ou reforma de equipamentos públicos do município de Dracena/SP, podendo o empreendedor recolher tal importância de forma parcelada, até a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento, iniciando-se a partir da aprovação do projeto de construção.

§ 3°. O cumprimento ao estabelecido neste inciso não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "*sine qua non*" para a aprovação do empreendimento.

Art. 9° – Área total do empreendimento não poderá ser menor que 10.000 (dez mil) metros quadrados e maior que 350.000 (trezentos e cinquenta mil) metros quadrados.

Art. 10 - As áreas para lazer, equipamentos comunitários e áreas comuns deverão obedecer às normas vigentes para acessibilidade.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

Art. 11 - As áreas onde serão implantados os condomínios não poderão ser dotadas de servidões de passagem privadas ou de caráter particular.

Art. 12 - 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.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 13 – No caso de condomínio de unidades residenciais autônomas térreas ou assobradadas, fica estabelecido:

§ 1° – para as ARC:

I – Cada lote da unidade habitacional autônoma terá área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados, com testada mínima de 10 (dez) metros;

II – garagem para veículos não inferior a 3 (três) metros x 5 (cinco) metros;

§ 2° - Para as AEIS, fica estabelecido:

I- Cada lote da unidade habitacional autônoma terá área mínima de 130 (cento e trinta) metros quadrados, com testada mínima de 6,5 (seis vírgula cinquenta) metros;

II – Cada unidade habitacional autônoma deverá ter, no mínimo, garagem para um veículo, com 3 (três) metros x 5 (cinco) metros, disponibilizada dentro da própria edificação ou porção de terreno.

§ 3° – A edificação das unidades habitacionais não poderá ser do tipo unidade geminada ou sobreposta.

Art. 14 – Para Condomínios de edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos, é necessário atender às seguintes disposições:

§1° – tanto para ARC, quando para AEIS, fica estabelecido:

I – garagem para veículos não inferior a 3 (três) metros x 5 (cinco) metros;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

II - cada lote ou porção de terra exclusiva para a edificação vertical não poderá ser inferior a 375 (trezentos e setenta e cinco) metros quadrados, com testada mínima de 15 (quinze) metros;

III - O número máximo de pavimentos deverá ser igual a 04 (quatro), no caso de acesso restrito por escadas, contando o térreo e mais 03 (três) pavimentos, podendo ser ampliado com a instalação de elevadores;

IV - Os recuos deverão ser maiores ou iguais a 05 (cinco) metros, em relação às divisas da gleba, lote de terreno com as vias de circulação de veículos ou edificações 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;

V - Deverá ter a previsão de, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo por unidade residencial, com as medidas mínimas de aprovação pela vigilância sanitária.

DO TRAÇADO BÁSICO E DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 15 - Antes da elaboração dos projetos de condomínios horizontais de unidades habitacionais 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, no seu entorno, 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 já instalados na região deverão ter condições de suportar a demanda adicional da implantação do empreendimento. Em caso negativo, o empreendedor deverá assumir a responsabilidade por promover as melhorias necessárias para a implantação do empreendimento;

Avenida Jose Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

V - O sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento, deverá ter condições de suportar o adicional de tráfego decorrente das novas edificações. Caso não haja interligação entre a área do empreendimento e a via pública, será de responsabilidade do empreendedor a execução da infraestrutura até o acesso principal do condomínio cuja localização deverá observar a necessidade de se evitar a sobrecarga do trânsito na região;

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.

Art. 16 - Para a análise técnica, o interessado deverá solicitar ao município a expedição de certidão de diretrizes urbanísticas, e apresentar os seguintes documentos:

I - Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento, caso o interessado não seja seu proprietário tabular;

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

III - Levantamento planialtimétrico da gleba ou lote de terreno em 02 (duas) vias, contendo:

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 em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

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;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

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

f) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

g) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

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

i) estimativa de consumo de água e como será feito o abastecimento do condomínio e sua respectiva reserva (reservatório), estimado de acordo com o artigo 2°, inciso VIII, da Lei municipal n.° 3.187/2003;

j) como será feito o afastamento do esgoto;

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

IV - 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;

V - Declaração com análise do impacto ambiental do empreendimento, quando necessário, expedido pelo órgão competente estadual ou federal;

VI - Fotografia aérea atualizada do local;

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

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

IX- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 17 - Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá a Certidão de Diretrizes, em conjunto com a EMDAEP ou empresa responsável pela Água, Esgoto e Pavimentação deste município.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

§ 1º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados do requerimento e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

§ 2º - no caso da alínea "f" do inciso III, do artigo antecedente, desde já trazer as medidas pertinentes para evitar os alagamentos e inundações, a fim de não decair na proibição do artigo 31, inciso I desta lei.

CAPÍTULO IV –

DA APROVAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 18 - Após a emissão da Certidão de Diretrizes o interessado solicitará a aprovação do plano de urbanização do condomínio horizontal de unidades habitacionais à Prefeitura Municipal, anexando para este fim os seguintes documentos:

I - Projeto urbanístico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 01(uma) cópia em meio digital;

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio horizontal de unidades habitacionais autônomas e/ou edificações;

b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de unidades habitacionais com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de unidades habitacionais e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do empreendimento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

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

III - Projetos complementares aprovados pelas Secretarias ou concessionárias dos respectivos serviços públicos conforme determina o Plano Diretor Urbanístico no Capítulo II, apresentados em 05 (cinco) vias impressas e em arquivo digital a saber:

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, devidamente aprovado pela Secretaria de Infraestrutura Urbana, Habitação e Assuntos Viários;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação, com aprovação pela EMDAEP;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de esgoto, com aprovação pela EMDAEP;

d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação, aprovado pelo órgão ou concessionária responsável;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação, guias e sarjetas das vias internas e dos acessos, devidamente aprovado pela Secretaria de Infraestrutura Urbana, Habitação e Assuntos Viários;

f) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento e projeto de ajardinamento.

g) Projeto completo de ligação da rede interna do esgoto sanitário e do pluvial à rede existente, aprovado pela EMDAEP e Secretaria de Infraestrutura urbana e Assuntos Viários;

h) Projeto de terraplenagem, aprovado pela Secretaria de Infraestrutura Urbana, Habitação e Assuntos Viários;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

i) Certidão de aprovação da GRAPROHAB, quando se enquadrar nos critérios de análise do órgão, e certidão de aprovação pela vigilância em relação aos projetos das construções das unidades habitacionais autônomas e ou edificações;

j) Projetos de implantação dos equipamentos esportivos de lazer bem como, toda a infraestrutura necessária, inclusive bancos e iluminação, aprovado pela Secretaria de Infraestrutura Urbana, Habitação e Assuntos Viários;

IV - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente;

V- Projeto de acessos aos portadores de deficiência.

VI – Projeto arquitetônico das edificações, tanto das unidades residenciais quanto dos equipamentos comuns, devidamente cotado e em escala compatível, a ser elaborado em conformidade com as diretrizes da presente lei, acompanhado de memorial descritivo das edificações, apresentado através dos seguintes elementos:

a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 01 (uma) cópia em meio digital;

c) 05 (cinco) vias do memorial descritivo da obra;

d) 05 (cinco) vias do memorial descritivo de atividades das áreas comuns;

VIII - 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 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;

§ 1° - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de unidades habitacionais autônomas:

Avenida Jose Bonifácio, 1437 Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

I - Certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

II- Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

III- Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

IV - Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

V- Certidão negativa de distribuição de ações cíveis junto à Justiça Federal e Justiça do Trabalho, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VI- Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de unidades habitacionais autônomas;

VII - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

VIII- Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, com valor atribuído da área total do empreendimento;

IX- Modelo do contrato de compromisso de compra e venda das unidades habitacionais autônomas;

X- Comprovantes de pagamento das taxas municipais.

XI - Comprovante de criação, inscrição e de situação cadastral do Regimento Interno do Condomínio e convenção condominial.

§ 2º É vedado ao empreendedor alterar o tipo de empreendimento após aprovação do plano de urbanização.

Art. 19 - Em nenhum caso o condomínio horizontal de unidades habitacionais autônomas poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

Art. 20 – Poderá o empreendedor optar por sistema particular de distribuição de água, efetuando a perfuração de poço e a instalação de reservatório de água, nesse caso trazendo a autorização e aprovação do órgão responsável.

Parágrafo único. O esgoto cloacal residencial individual, poderá ser ligado à rede pública do município, podendo ser admitido a tratamento individual ou coletivo, através de fossa séptica, biodigestor ou outro tipo de tratamento desde que haja previa aprovação do sistema de tratamento pela municipalidade, sendo de responsabilidade do incorporador a execução do tratamento e a manutenção ficará por conta do comprador das unidades habitacionais.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 21 - Após a aprovação do plano de urbanização, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos para registrar o condomínio no Cartório de Registro de Imóveis de Dracena/SP, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 22 - São de responsabilidade do empreendedor, observando os projetos aprovados, as obras de instalações de:

I – abertura das vias e respectiva terraplenagem;

II – drenagem superficial (canaletas, guias e sarjetas, sarjetões e similares);

III – redes de distribuição de água e coleta de esgoto;

IV – redes de drenagem profunda (bocas de lobo, bueiros, sangrias, ramais, travessias, galerias e similares);

V – rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e nas áreas comuns;

VI – tratamento de passeios, com pavimentação de, no máximo, metade de sua largura total, devendo o restante ser recoberto com espécies gramíneas, ou outro material que garanta a permeabilidade do solo;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

VII – pavimentação das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura;

VIII – recuperação e manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO FINAL

Art. 23 - Após a apresentação dos projetos mencionados no art. 18, será feita a aprovação do condomínio e a emissão do 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. 24 - Nos casos onde for necessária a obtenção do certificado de aprovação dos órgãos ambientais estaduais, o pagamento da taxa referente à demanda adicional do sistema de água do município poderá ser realizado acompanhado da emissão do alvará de construção, mediante a apresentação à municipalidade do certificado do GRAPROHAB.

Art. 25 - Os condomínios residenciais deverão prever a implantação de obras de infraestrutura necessárias para o pleno funcionamento do empreendimento, conforme os projetos descritos no art. 18 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.

Art. 26 - Após a aprovação final emitida pelo poder público e o pagamento das taxas municipais, poderá ser concedido o "HABITE-SE" parcial a cada unidade autônoma ou bloco de edificação, caso a infraestrutura completa já esteja implantada e em perfeito funcionamento.

Parágrafo único: serão emitidos quantos "HABITE-SE" parciais forem necessários, conforme conclusão de cada unidade habitacional ou edificação, sendo que, ao final, a soma das áreas liberadas nos "HABITE-SE" parciais deverão ser correspondentes ao total da área liberada no alvará de construção.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

CAPÍTULO VIII

DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 27 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1° - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo conselho de classe no Estado de SP, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2° - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3° - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4° - Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados aos Conselhos de classe, deverão ser acompanhados dos respectivos termos de responsabilidade técnica.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Os condomínios horizontais de unidades habitacionais autônomas deverão executar o arruamento da via principal de acesso ao empreendimento, quando este esteja situado em locais onde as vias públicas ainda não possuem pavimentação asfáltica, obedecendo aos parâmetros existentes no plano diretor municipal e legislação referente.

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

§ 1º - A área referida no *caput* corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura, estas serão doadas ao município.

§ 2º - as obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

a) pavimentação asfáltica e meio-fio;

b) rede de iluminação do empreendimento;

c) rede de água, esgoto e pluvial, conforme especificações da EMDAEP e Secretaria de Infraestrutura Urbana, Habitação e Assuntos Viários;

d) pavimentação de calçada de acordo com as leis federais 10.098/2000 e 13.146/2015 e respectivos regulamentos, e legislação municipal pertinente, no que diz respeito à implantação de acessos para pessoas com deficiência.

§ 3º - no caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se- á o gabarito de rua existente no local.

Art. 29 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos, sendo de responsabilidade deste:

I – os serviços de manutenção das árvores e sua poda, quando necessário;

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

III – a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública;

IV – limpeza de vias públicas;

V – prevenção de sinistros;

VI – manutenção do sistema de drenagem (galerias) de águas pluviais;

VII – manutenção e conservação de rede de iluminação das áreas comuns;

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11

VIII – manutenção e conservação das redes de água e esgoto, no caso de não serem efetuada pelo órgão competente;

IX – outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo único - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos de cada unidade habitacional é de inteira responsabilidade do condomínio.

Art. 30 - Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal de Acesso Restrito:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

V - Em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes.

Art. 31 - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 32 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

ANDRÉ KOZAN LEMOS
- Prefeito Municipal -

Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP
18 3821.8000
WWW.DRACENA.SP.GOV.BR
CNPJ: 44.880.060/0001-11