



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

PROJETO DE LEI Nº 69/2022
28 DE SETEMBRO DE 2022

DISPOE 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
PROVIDÊNCIAS

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.

Artigo 1º. O pedido de aprovação de Empreendimento de Condomínio de Lotes Residenciais e Comerciais denominado "Jardim das Avenças", 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'água;
- 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 condomínio;

III - cinco vias do projeto urbanístico definitivo do condomínio, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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

IV - memorial descritivo e justificativo do projeto e projetos 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 com CBUQ de 4 cm nas ruas e vias de acesso;
- d) construção de valetamento de concreto e canalização de águas pluviais executadas com tubo de concreto armado, com despejo das mesmas em uma lagoa de retenção e infiltração de água na Área Verde do loteamento, revestida com grama, com 2,50 metros de profundidade, na qual serão executadas brocas de infiltração, com espaçamento de 2,00x2,00 metros, com profundidade de 2,00 metros e de 0,25 metros de diâmetro, preenchidas com pedra e revestida de manta geotêxtil, para dar permeabilidade ao solo. Deverá ser realizado o fechamento em alambrado desta lagoa com um acesso à mesma, com largura mínima de 5,00 metros, com portão de correr, para entrada de veículos com a finalidade de futuras manutenções. Apresentação de estudo para a execução do diâmetro da tubulação e da capacidade da lagoa.
- e) arborização das vias internas 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 reservação e o abastecimento de água do condomínio 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) construção de rede de distribuição de água, construída com dimensionamento para suportar a demanda do empreendimento, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio. A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro mínimo de 50 (cinquenta) mm. 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 proprietário do lote. 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. Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

baixos das Deverão ser previstas ventosas de triplice junção em todos os pontos elevados da rede em que se fizerem necessárias. Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500 (quinhentos) metros. Execução de hidrante, a ser instalado na saída do poço, de tal modo que toda área urbanizada fique protegida. 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. 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. Concluído o período de testes, o Departamento de Água e Esgoto será liberado o empreendimento. Não haverá doação, pois se trata de sistema privado.

h) construção de rede de energia elétrica interna e externa, caso necessário, do empreendimento, devendo obedecer às normas da concessionária local, apresentando projetos elétrico específico. A construção de rede de energia elétrica interna do condomínio, cujos postes devem ser de concreto, deverá contar com braço de luz e iluminação LED de, no mínimo, 120 (cento e vinte) watts com fluxo luminoso de, no mínimo, 12.200 (doze mil e duzentos) lumens.

i) construção de sistema de esgoto o qual deverá consistir na implantação de um Biodigestor, o qual deverá ser instalado em cada lote e irá tratar o esgoto do mesmo. No tubo de saída do efluente tratado do Biodigestor, deverá ser interligado a um sumidouro. Para a implantação do sistema de coleta e tratamento por biodigestor e sumidouros, este deve atender à NBR 7229 e NBR 13.969 da ABNT. Salientamos ainda que poderão ser construídas até 10 unidades por hectare. Estas unidades de sistema de esgoto são de responsabilidade do loteador executar e deverão estar prontas e em perfeito estado de funcionamento na entrega da obra. Após a entrega do empreendimento, a prefeitura se absterá da responsabilidade da coleta, manutenção, limpeza e destinação do esgoto sanitário ficando esta como responsabilidade do proprietário do imóvel.

k) construção de acesso;

l) benfeitorias: por se tratar de condomínio de lotes, as demais edificações poderão ser aprovadas em momento posterior

m) fechamento do empreendimento: deverá ser realizado fechamento da área da gleba com alambrado/muro;

n) paisagismo: apresentação de projeto de paisagismo nas áreas verdes, com projeto contendo tipo de árvores e gramado.

o) guarita: inclusão no projeto básico, a área reservada para a guarita necessária para atendimento externo e segurança.

p) lixo: inclusão no projeto básico, de área destinada ao depósito de resíduos sólidos, com acesso externo, para coleta dos mesmos.

q) implementação da sinalização de trânsito, tanto horizontal (exemplos: faixas de pedestres, pontos de "pare" etc.) como vertical (exemplos: placas de "pare" etc.), em todas as vias públicas do empreendimento, de acordo com as normas do DETRAN-SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

r) construção de calçadas ecológicas com mínimo de 2,5 (dois e meio) metros de largura e contendo 40% da largura revestimento de grama e 60% de pavimentação (podendo ser ele ladrilhos hidráulicos ou concreto moldado no local), podendo ser divididas em 0,50 de pavimento – 1,00 de grama – 1,00 de pavimento. As redes de infraestrutura, que serão instaladas nas calçadas, deverão estar locadas na parte com acabamento de grama. O loteador deverá garantir que as construções imóveis do loteamento respeitem o dimensionamento das calçadas e este será responsável pelos ônus causados caso isso não seja cumprido. Deverá ser feita a aprovação do projeto do 'Espaço Árvore' pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA.

s) interligação do empreendimento desde o cruzamento do Acesso Prefeito Alberto Massoni e da Estrada Municipal ITI 495, com distância de aproximadamente 450,00 metros, com a construção de pavimentação asfáltica com largura de 7,00 metros, plantio de grama em toda a extensão da pista com largura mínima de 1,50 metros de cada lado, energização, braços e luminárias de LED, guias e sarjetas e captação de águas pluviais. Fica a encargo do proprietário toda e qualquer autorização para a realização de tais serviços.

Artigo 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.

A área mínima dos lotes nesse loteamento deverá ser de 1.000,00 metros quadrados, sendo a frente mínima de 16,00 metros, com exceção dos lotes de esquina. Não será permitido desmembramento de lotes do loteamento, salvo as áreas de domínio público.

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

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

Artigo 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/área institucional.

§1º - A doação deverá ser feita em até 6 meses após a incorporação imobiliária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

§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.

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

Artigo 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.

Artigo 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.

Artigo 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 condomínio, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 4.591/67 e Código Civil e das demais exigências das legislações estaduais e municipais. As áreas serão alvo de desmembramento no processo de aprovação, ficando autorizado o Município de Itapuí a recebe-las.

Artigo 10º. A permissão de uso das áreas públicas somente será autorizada quando os empreendedores submeterem a administração das mesmas ao Condomínio, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 11º. As áreas destinadas a fins institucionais, serão definidas por ocasião do projeto do condomínio, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da Condomínio, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

Artigo 12º. As áreas públicas definidas por ocasião da aprovação do condomínio, 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 artigo 13 desta Lei será outorgada ao Condomínio independentemente de licitação.

Artigo 13º. 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 condomínio serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;

II - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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.

Artigo 14º. Será de inteira responsabilidade da Condomínio 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 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;

V - Prevenção de sinistros;

VI - Manutenção, consumo e conservação da rede de iluminação;

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.

§ 1º O Condomínio poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Artigo 15º. Caberá à Prefeitura Municipal de Itapuí a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Artigo 16º. 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 condomínio estiver localizado.

Artigo 17º. O Condomínio, outorgado nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do empreendimento, placa(s) com os seguintes dizeres:

DENOMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

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).