

## **LEI Nº 3.234, DE 7 DE MAIO DE 2024**

**Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no município de Pompeia – SP.**

**ISABEL CRISTINA ESCORCE**, Prefeita Municipal de Pompeia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Pompeia aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei destina-se a disciplinar os Projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Pompeia - SP, sendo elaborada nos termos do art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas alterações, e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência deste Município.

**Art. 2º.** Para os efeitos desta Lei consideram-se Condomínio Horizontais de Lotes Urbanos os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comum dos condôminos.

**Art. 3º.** Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos Órgãos municipais competentes, obedecidas as normas desta Lei, normas federais, estaduais e municipais.

**Parágrafo único.** A aprovação dos projetos disposto no *caput* deste art. ficam condicionados à avaliação do Poder Executivo, podendo ser indeferido a critério da Administração Municipal.

**Art. 4º.** Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

**Art. 5º.** Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão, obrigatoriamente, às seguintes exigências:

**I** - os lotes terão a dimensão mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**II** - as vias internas de circulação deverão ter pavimentação asfáltica e possuir, no mínimo, 1,5 m (um metro e 50 centímetros) para pedestres, e leito carroçável de 7,00 m (sete metros), devendo o bolsão de retorno contar com, no mínimo, 12,00 m (doze metros) de diâmetro na pista de rolamento.

**III** - destinam-se exclusivamente à implantação de unidades habitacionais com área construída mínima de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) para casas isoladas;

**IV** - demarcação e implantação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

**V** - a infraestrutura básica dos condomínios será constituída de rede coletora de escoamento de águas pluviais, guias, sarjetas, boca de lobo, iluminação, abastecimento de água potável, rede de esgoto, rede

de energia elétrica nas áreas comuns e privativas, arborização, vias internas de circulação com pavimentação asfáltica e sistema de lazer;

**VI** - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15,00 m (quinze metros) de cada lado;

**VII** - será obedecido o afastamento necessário e previsto na legislação ambiental para as áreas de preservação permanente de que trata a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal.

**§ 1º.** Para os condomínios horizontais de lotes urbanos, localizados a uma distância mínima de 2 km (dois quilômetros) do limite do perímetro urbano, será permitido:

**I** – pavimentação ecológica das vias internas ou outra alternativa de pavimentação, desde que autorizada pela Municipalidade;

**II** – utilização de fossa-filtro para rede de esgotos, a critério do órgão competente.

**§ 2º.** Os lotes demarcados e implantados, constantes no projeto, não poderão ser desmembrados.

**Art. 6º.** Nos Projetos Urbanísticos para os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, ficam sob a responsabilidade do condomínio:

**I** - a manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do condomínio;

**II** - a manutenção e limpeza das vias de circulação interna e outras áreas de uso comum dos condôminos;

**III** - o custo com energia elétrica consumida nas áreas do condomínio, sejam nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos;

**IV** - o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais; e

**V** - a coleta de resíduos sólidos, mantendo na entrada principal com frente para a via pública, compartimento fechado para o descarte de lixo, conforme indicado pelo Poder Público.

**Parágrafo único.** Para garantia do estabelecido neste art. e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas no local, a Convenção de Condomínio, que será registrada no Oficial de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata esse artigo.

**Art. 7º.** Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os Projetos Urbanísticos para os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos:

**I** - permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;

**II** - permissão de colocação de guarita na via principal de entrada do empreendimento para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionária de serviços públicos, devidamente identificados.

**Art. 8º.** Antes da elaboração do Projeto Urbanístico para os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, o empreendedor deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário.

**Art. 9º.** Após a emissão das Diretrizes, o processo para aprovação do Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, será composto de, no mínimo:

- I** - requerimento do(s) proprietário(s);
- II** - certidão atualizada da matrícula do lote expedida dentro do prazo de 30 (trinta) dias pelo Oficial do Registro de Imóveis de Pompeia - SP;
- III** - Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- IV** - cópia do(s) documento(s) pessoal(ais) do(s) proprietário(s) do imóvel, se pessoa física;
- V** - cópia do Contrato Social, se pessoa jurídica, e do(s) documento(s) pessoal(ais) do representante legal;
- VI** - Memorial Descritivo e Justificativo;
- VII** - três vias do Projeto Urbanístico em escala de 1:1000 assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional, com a implantação dos lotes, sistema viário interno, sistemas de lazer internos, áreas verdes internas, e demais espaços e edificações de uso comum;
- VIII** - três vias dos Projetos e Memoriais das obras de infraestruturas obrigatórias em escala de 1 :1000 assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional;
- IX** - Termo de Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam lotes;
- X** - Memoriais descritivos de Implantação, Especificação e Incorporação, informando as particularidades do condomínio, incluindo a descrição dos lotes de propriedade exclusiva e comuns, vias de circulação interna, sistema de lazer, área verde, e a determinação da fração ideal atribuída a cada lote;
- XI** - Estatuto, Convenção e/ou Regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não exigir parecer ou relatório ambiental prévio;
- XII** - Minuta do Contrato padrão de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais;
- XIII** - manifestação favorável da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, frente ao urbanístico ambiental, quando necessário;
- XIV** - certificado de aprovação ou prova de dispensa de análise emitida pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, quando necessário.
- XV** - planilha de custos e cronograma físico-financeiro para a realização do condomínio e sua infraestrutura com duração máxima de 2 (dois) anos, renováveis por igual período, e do competente instrumento de constituição de garantia real;
- XVI** - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) dos responsáveis pelos projetos, orçamentos e execução das obras;
- XVII** - outros documentos e projetos exigidos pela legislação vigente, pelas diretrizes ou pelos órgãos públicos licenciadores.

**Art. 10.** A Prefeitura Municipal de Pompeia, após a análise de toda a documentação enviada, emitirá Comunicado, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

**Art. 11.** Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, bem como as construções comuns internas e serviços necessários para a implantação de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas necessárias para o acesso e implantação das áreas, serão de responsabilidade e às expensas do empreendedor.

**Art. 12.** Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura, o condomínio deverá atender os parâmetros da Lei Municipal nº 2.040, de 3 de julho de 2003, que dispõe sobre o Parcelamento de Solo urbano e suas alterações posteriores.

**Art. 13.** É de responsabilidade do empreendedor requerer ao Município a emissão do Termo de Verificação de Obras, e este por sua vez para emissão, observará os devidos pareceres de verificação e aceitação das obras de infraestrutura básica a serem emitidos pelas concessionárias e pelos órgãos municipais responsáveis pela aprovação das mesmas.

**Parágrafo único.** Os Alvarás de Licenças Individuais e, consequentemente, seu Habite-se, para as unidades autônomas, só poderão ser emitidos após a emissão do Termo de Verificação de Obras, nos termos do caput.

**Art. 14.** Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos aprovados pela Municipalidade não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

**Art. 15.** Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do Município, sem ônus para o mesmo.

**Parágrafo único.** Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, observar-se-ão as regras estabelecidas na sua Convenção e no Código Civil.

**Art. 16.** Caberá ao Setor de Obras e Serviços Públicos, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

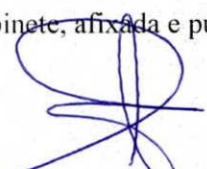
**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pompeia, 7 de maio de 2024.



ISABEL CRISTINA ESCORCE  
Prefeita Municipal

Registrada na Secretaria do Gabinete, afixada e publicada no local de costume na data supra.



Marlom Pedro Soares da Silva  
Diretor de Secretaria

