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 DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 028 /2023

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

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

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo 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 unidades autônomas térreas ou assobradadas, bem como, em edifícios de 02 (dois) ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinados a fins residenciais, comerciais e industriais 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 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 autônomas, 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 ou comerciais autônomas 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 e as áreas de garagem;

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;

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;

VIII – Faixa ou área não edificável – é a área da gleba ou lote de terreno, onde não é permitida qualquer construção;

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

XIII – Condomínio Comercial – é o conjunto de duas ou mais edificações em glebas de terreno ou em edifícios com 02 (dois) ou mais pavimentos, constituído por unidades comerciais autônomas, sendo discriminada a parte da gleba ocupada pela edificação e também, aquela reservada para utilização exclusiva desses comércios, 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;

XIV – Condomínio Industrial – é o conjunto de duas ou mais edificações em glebas de terreno, constituído por unidades industriais autônomas, sendo discriminada a parte da gleba ocupada pela edificação e também, aquela reservada para utilização exclusiva dessa indústria, corresponde às unidades autônomas, e ainda a fração ideal do todo da gleba e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

XV – Condomínio Misto – é aquele que reúne as características de forma conjunta dos condomínios Residencial / Comercial ou Comercial / Industrial, sendo expressamente vedada a modalidade Residencial / Industrial.

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.

§ 1°. 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, 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 água e esgoto e o lixo será coletado junto à portaria, devendo obrigatoriamente, todo o perímetro do condomínio ser cercado por muro, com altura mínima de 2,00 m (dois 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 de forma isolada.

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 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 com condições de suportar o adicional de tráfego decorrente 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 e da iluminação pública com lâmpadas de led – conforme Lei Municipal nº. 3547/2021, inclusive a instalação dos braços de iluminação sendo efetuadas desde o acesso principal do condomínio até o ponto de interligação com a malha viária consolidada.

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.) e ao menos 02 (duas) coordenadas geográficas tipo UTM no *datum* geográfico SIRGAS 2000;

b) localização dos logradouros e equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou lote de terreno, num raio de 500 m (quinhentos metros);

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;

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 dos lotes ou das unidades habitacionais ou comerciais (em caso de condomínio edilício), 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, expedida em até no máximo 30 (trinta) dias anteriores, 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, 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;

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 180 (cento e oitenta) dias, 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, 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 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, inclusive das unidades autônomas, quando se tratar de condomínio edilício;

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 ao 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 potável, indicando o ponto de tomada junta à rede municipal, conforme diretrizes indicadas pelo Município, juntamente com o memorial descritivo e planilha de cálculo, além do detalhe e da capacidade do reservatório;

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 Município, 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, sistema de internet 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;

Parágrafo Único. O lixo industrial deverá atender a legislação específica vigente sobre o assunto.

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 pelo município, 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 municipalidade.

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 dos sistemas de água do município poderá ser realizado juntamente com a emissão do alvará de construção, mediante a apresentação à municipalidade do certificado do GRAPROHAB, CETESB ou outro órgão competente.

Art. 17 Os condomínios 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.

Art. 19 Fica vedada a construção e aprovação de novos condomínios na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma, ressalvadas as hipóteses de regularização daqueles já existentes, em conformidades com os programas estadual e federal.

Art. 20 Os conjuntos de edificações tratados por esta lei, só poderão ser implantados em glebas ou lotes de terreno que tenham acesso para vias oficiais de circulação de veículos.

Art. 21 No projeto dos condomínios, deverão ser reservados 5% (cinco por cento) da área total, descontando-se da gleba as Áreas de Preservação Permanente – APP, 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;

§ 1º. A área reservada ao equipamento público nunca poderá ser inferior a 280,00 m² (duzentos e oitenta metros quadrados), com testada mínima de 15 m (quinze metros).

§ 2º. A reserva de Área para Uso Institucional será dispensada para os empreendimentos, cuja área total da gleba seja inferior a 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados).

§ 3º. A exigência da 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. 22 Nos condomínios residenciais ou mistos, deverão ser reservados, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total para área de uso comum, interna ao condomínio e de utilização dos condôminos, excetuando-se as vias de circulação

interna e fora de Área de Preservação Permanente – APP, caso exista local, ou áreas verdes consolidadas (fragmento de mata nativa);

Art. 23 O percentual de área verde de cada condomínio deverá ser previsto, em atendimento às exigências dos órgãos Estaduais e Federais competentes.

Art. 24 Os condomínios de que trata essa lei deverão atender ainda, às seguintes disposições:

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

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

III – Deverá ter previsão de, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo por unidade residencial, com as medidas de 2,50 m (dois metros e meio) x 4,50 m (quatro metros e meio), coberto ou descoberto, não sendo permitido o uso de recuo frontal para garagem coberta;

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

V – Todo condomínio com mais de 02 (duas) unidades autônomas, 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;

Art. 25 – O acesso a cada unidade será feito por meio de via interna ao condomínio, atendendo à legislação municipal vigente.

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 á 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 Quanto ao pagamento das taxas de aprovação, no condomínio de lotes será feita a cobrança, seguindo o Código Tributário Municipal - Lei Complementar 255/2001, e suas alterações de acordo com as tabelas para lançamento e cobrança 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. 29 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, tais serviços deverão ser executados pelo empreendedor, devendo sua implantação ser comprovada previamente, mediante a apresentação de projetos para a Prefeitura.

Art. 30 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 (um mil) litros para cada unidade residencial ou comercial, independente do reservatório individual instalado em cada uma.

§ 1º. O cálculo referente às unidades industriais deverá obedecer aos seus critérios legais específicos

§ 2º. 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, 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 nessa lei, e comprovada sua potabilidade, através de laudos técnicos atendendo as normas de regência.

§ 3º. 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 município, 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 § 2º, deste artigo.

§ 4º. Fica o empreendedor obrigado a recolher aos cofres do Município, 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, excetuando-se as áreas comuns e de lazer, a titulo 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.

§ 5º. 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 pelo município, 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 § 4º, deste artigo.

CAPÍTULO VI
DO HABITE-SE

Art. 31 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, aprovados pela Prefeitura, bem como às licenças de operação / ocupação dos órgãos estaduais.

Art. 32 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. (mediante o pagamento das taxas de protocolo e do ISSQN, sobre a mão de Obra, proporcional/parcial referente à metragem requerida)

Art. 33 A Certidão de conclusão de obras parcial da edificação será concedida, quando as obras de infraestrutura do condomínio atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado. (mediante o pagamento das taxas de protocolo e do ISSQN, sobre a mão de Obra, proporcional/parcial referente à metragem requerida)

Art. 34 Após a conclusão das obras de infraestrutura e antes da ocupação, deverão ser solicitadas 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. 35 Será de inteira responsabilidade do condomínio, a obrigação de desempenhar às suas próprias expensas:

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

II – A manutenção e conservação das vias internas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito e as placas de identificação oficial das ruas;

III – A coleta e remoção de lixo, 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

Art. 36 O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 37 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. 38 Será lavrado o auto de embargo em conformidade com a legislação municipal vigente.

Art. 39 Se não for imediatamente acatado o embargo, a Prefeitura 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. 40 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 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 – Iniciar serviços de terraplanagem e do sistema de circulação, sem prévia licença da Prefeitura: 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

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

V – 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 – Executar obras, em desacordo com projeto aprovado: 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

VII – Não atender qualquer notificação da Prefeitura: 150 (cento e cinquenta) UFESP'S;

VIII – Não obedecer ao prazo de execução de serviços dos equipamentos urbanos exigidos: 150 (cento e cinquenta) UFESP'S; salvo pedido de prorrogação devidamente aprovado pelo Município.

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

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

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇOES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 41 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.

Art. 42 Em imóveis pertencentes a mais de uma zona de uso, com características diferentes, deverá ser utilizado como parâmetro a zona que contenha a maior fração do imóvel.

Art. 43 Toda aprovação de condomínio deverá ser feita, mediante parecer favorável das Secretarias técnicas competentes.

Parágrafo Único. A aprovação dos projetos e a concessão de alvará ficarão condicionadas 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.

Art. 44 Para os demais assuntos que não tenham sido tratados especificamente nesta lei, fica determinado o atendimento disposto na legislação municipal vigente.

Art. 45 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 agentes políticos relacionados à aprovação e fiscalização, sem prejuízo das demais sanções de quaisquer naturezas.

Art. 46 A execução de obras cujo 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. 47 Esta lei complementar entra em vigor na data se sua publicação e seus efeitos a contar de 1º. de janeiro de 2024.

Art. 48 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 26 de dezembro de 2023.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Pelo presente, tenho a honra de dirigir-me a Vossas Excelências, a fim de encaminhar a essa majestosa Casa de Leis o presente Projeto de Lei Complementar que autoriza o Poder Executivo Municipal a instituir disposições sobre a urbanização de glebas ou lotes de terreno, associada à implantação de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL ou MISTO no Município de Artur Nogueira e dá outras providências.

O crescimento descontrolado de condomínios pode causar problemas de ordenamento territorial, levando à ocupação inadequada de áreas e à fragmentação do espaço urbano.

A presente legislação vem com afim de garantir uma expansão mais organizada e coerente com o plano diretor da cidade.

Tal regulamento institui preceitos 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.

Gostaria de ressaltar a importância desse projeto para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida dos habitantes de nossa cidade.

A urbanização adequada das áreas destinadas à construção de

condomínios residenciais traz benefícios significativos para a comunidade, promovendo uma série de aspectos positivos para o município, tais como:

Planejamento Urbano: O projeto em questão oferece uma regulamentação clara e abrangente para a urbanização de glebas ou lotes de terreno, proporcionando uma diretriz consistente para o desenvolvimento urbano. Isso é essencial para evitar a expansão desordenada e irregular das áreas residenciais, promovendo um crescimento ordenado e sustentável.

Melhoria da Infraestrutura: Ao exigir que a urbanização seja associada à implantação de condomínios residenciais, o projeto de lei assegura que haja um planejamento adequado para a infraestrutura necessária, como sistema de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, entre outros. Isso evita sobrecargas nos serviços públicos e garante uma melhor qualidade de vida para os futuros moradores.

Preservação Ambiental: A legislação proposta pode incluir diretrizes específicas para a proteção e preservação do meio ambiente, incentivando a adoção de práticas sustentáveis no projeto e construção dos condomínios residenciais. Isso inclui a preservação de áreas verdes, o uso consciente de recursos naturais e a implementação de soluções ecológicas, como a captação de água da chuva e o uso de energia renovável.

Qualidade de Vida: A urbanização de glebas ou lotes de terreno associada à implantação de condomínios residenciais proporciona um ambiente mais seguro e agradável para os moradores, com áreas de lazer, espaços verdes, pistas de caminhada e outras comodidades que contribuem para a qualidade de vida da população. Além disso, a oferta de moradias em condomínios residenciais pode atender a diferentes demandas habitacionais,

promovendo a diversidade de opções para os cidadãos.

Diante ao exposto, estas são as razões pelo qual submetemos o presente projeto de lei à elevada apreciação dessa casa legislativa, solicitando desde já a sua aprovação, diante da justificativa acima prestada e contando com a compreensão de Vossas Excelências para apreciação desta importante matéria, pedimos a devida vênia para aprovação deste projeto de lei, que certamente saberão reconhecer o elevado interesse público envolvido na matéria.

Pelos motivos ora expostos, solicito a acolhida e aprovação da matéria, ao tempo em que renovo as minhas cordiais saudações.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 26 de dezembro de 2023.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito Municipal