LEI COMPLEMENTAR N.º 407

"DÁ NOVA REDAÇÃO AO INCISO VII DO ARTIGO 2º E À SEÇÃO VIII DO CAPÍTULO II (DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS), ACRESCENTANDO AINDA O § 3º AO ARTIGO 15, TODOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 337/2003, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2.003, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E EMPREENDIMENTOS URBANÍSTICOS NO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

MARCELO CAPELINI, Prefeito do Município de Artur Nogueira, comarca de Mogi Mirim, estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais,

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

Artigo 1º - O inciso VII, do Artigo 2º, da Lei Complementar nº 337/2003, de 08 de dezembro de 2.003, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo e empreendimentos urbanísticos no Município de Artur Nogueira, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 2º - ...

VII. CONDOMÍNIO FECHADO é o conjunto de edificações construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas para fins residenciais ou empresariais e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei;"

Artigo 2º - Dá nova redação à Seção VIII, do Capítulo II e seus Artigos, da mesma Lei referida no artigo anterior, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"SEÇÃO VIII
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Artigo 85 - As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou empresariais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

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

Continuação da LC 407/2005.

§ 2º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Artigo 86 - Cada unidade terá saída para a via de circulação particular, diretamente ou por processo de passagem comum e será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças.

Artigo 87 - O lote ou gleba onde for implantado um condomínio horizontal passa a ser indivisível, ou seja, terá um único número de cadastro junto a Prefeitura, uma só ligação de água, uma só ligação de esgoto e, o lixo será coletado na entrada, devendo também ser cercado ou murado de forma a garantir seu isolamento.

Artigo 88 - Cada unidade será tratada como prédio isolado, apenas para efeitos tributários, bem como para cobrança da C.I.P. – Contribuição de Iluminação Pública.

Artigo 89 - Antes da elaboração de projetos de conjuntos de edificações em condomínio horizontal, deverá ser solicitada consulta de viabilidade técnica junto a Prefeitura Municipal, cuja análise observará os seguintes aspectos:

I. natureza do empreendimento, densidade de ocupação proposta e localização do condomínio;
II. observância das diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pela Prefeitura Municipal;
III. implantação, no todo, de todos os melhoramentos públicos necessários, redes de água e esgoto, rede de energia elétrica e pavimentação asfáltica das vias públicas;
IV. o sistema de abastecimento de água e o sistema de coleta e tratamento de esgoto local deverão ter condições de suportar a demanda adicional advinda da implantação do empreendimento;
V. o sistema viário e de transportes da área onde se situa o empreendimento deverá ter condições de suportar o incremento de tráfego 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.

Artigo 90 - A análise prévia da viabilidade técnica se dará mediante consulta do interessado, que deverá apresentar:

I. requerimento especificando o uso pretendido;
II. planta de situação da gleba ou área em 05 (cinco) vias, contendo:
   a) referência para perfeita localização da gleba ou área a ser urbanizada e edificada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referenciais de nível oficiais;
   b) localização dos logradouros e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários situados nas adjacências da gleba ou área;

Continuação da LC 407/2005.

c) levantamento planimétrico com coordenadas UTM da área a ser urbanizada e edificada;
d) curvas de nível de um em um metro, bem como a respectiva referência de nível oficial, definidas em planta na escala 1:1000;
e) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes na gleba ou área;
f) indicação e denominação de vias dos arruamentos contíguos a todo perímetro;
g) indicação de matas nativas, florestas e demais formas de vegetação natural existentes na gleba ou área;
h) estimativa de consumo de água e como serão feitos o abastecimento e a reserva do condomínio;
i) como será feita a descarga do esgoto;
j) como serão feitas a drenagem superficial e a coleta das águas pluviais;

III. dados gerais do empreendimento, especificando as áreas, números de unidades e número de blocos, se houver;
IV. todas as plantas deverão estar cotadas e confeccionadas em escalas convenientes para a compreensão do projeto, inclusive em curvas de nível;
V. cópia do título de propriedade e/ou opção de compra, acompanhada do título de propriedade, devidamente atualizada, com rumos, distâncias e área claramente definidas.

Artigo 91 - Atendendo a consulta do interessado, se comprovada a viabilidade técnica, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I. a relação das obras, quando necessárias, que permitirão a execução das edificações e que deverão ser executadas antes da abertura de vias de circulação particulares;
II. a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, de áreas não edificáveis e de áreas de preservação ambiental;
III. as restrições legais de uso e ocupação do solo, na zona em que se situa a gleba ou área a ser urbanizada e edificada;
IV. as orientações técnicas para manejo ambientalmente adequado da área, podendo incluir, dentre outras exigências, terraplanagem e replantio de árvores.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, podendo ou não ser reavaliadas a critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 92 - O projeto das vias de circulação particulares, dos equipamentos comuns e das edificações, (implantação e planta tipo das edificações) elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente pré-aprovação.

Continuação da LC 407/2005.

Artigo 93 - Somente estando o projeto de acordo com esta Lei e após sua aprovação pelos órgãos estaduais (GRAPROHAB) competentes, quando for o caso, poderá ser requerida sua aprovação junto a Prefeitura Municipal, que expedirá o Alvará de Construção.

Parágrafo Único - Os conjuntos de edificações em condomínio, bem como a abertura das respectivas vias de circulação, só poderão ser executados em zona urbana ou de expansão urbana, definida por lei municipal, e em locais onde o parcelamento do solo, para fins urbanos, não seja vedado pela Legislação Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 94 - São passíveis de utilização para fins de condomínio horizontal:

I. lotes resultantes de processo regular de parcelamento para fins urbanos;
II. glebas ou áreas que atendam aos seguintes requisitos:
   a) estar toda a extensão das divisas no alinhamento de logradouros públicos, com características de bens de uso comum do povo, de largura não inferior a 10,00m (dez metros);
   b) ter área e configuração tais, que permitam sua inscrição num círculo de diâmetro superior a 300,00m (trezentos metros).

Artigo 95 - O desmatamento será permitido apenas para execução das obras de saneamento da gleba e da abertura das vias de circulação, desde que justificados e aprovados pelos órgãos estaduais, federais e municipais competentes, devendo ser mantidas as encostas de declividade superior a 45 (quarenta e cinco) graus e ao longo de qualquer corpo d'água.

Artigo 96 - Ao longo das margens de lagoas, lagos e congêneres e ao longo das margens dos córregos ou rios, é obrigatória a reserva de faixa não edificável, com largura não inferior a 50,00m (cinqüenta metros) e é expressamente proibida a derrubada de árvores nessa faixa.

Artigo 97 - Ao longo de cada lado do eixo ou talvegue de vales secos será reservada faixa não edificável com largura não inferior a 10,00m (dez metros).

Artigo 98 - Para efeito desta Lei considera-se que o condomínio horizontal somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou superior a 90.000,00m² (noventa mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I. no caso de lote ou gleba com frente para mais de uma rua, o conjunto poderá ter apenas um acesso;
II. no caso de condomínio residencial, a cota mínima de terreno por unidade habitacional é igual a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
III. no caso de condomínio empresarial, cota mínima de terreno por unidade empresarial igual a 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

Continuação da LC 407/2005.

IV. previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a, no mínimo, 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) por unidade;

V. previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículo por unidade, que poderá ser em bolsão de estacionamento;

VI. acesso a cada unidade, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze porcento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;

b) as vias particulares de circulação de veículos, internas ao conjunto, se subdividem em vias principais e vias secundárias com as seguintes características:

1) as vias particulares de circulação de veículos principais, internas ao conjunto, deverão ter, para condomínios residenciais, largura total mínima de 14,00m (quatorze metros), dos quais 3,00m (três metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e, para os condomínios empresariais, 15,00m (quinze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres, e terão declividade máxima de 12% (doze porcento), cujas vias farão o acesso às portarias e às vias de circulação secundárias, no caso de condomínios residenciais;

2) no caso de condomínios residenciais, as vias particulares de circulação de veículos secundárias, internas ao conjunto, deverão ter largura total mínima de 12,00m (doze metros), dos quais 2,00m (dois metros) de cada lado serão destinados à circulação de pedestres e declividade máxima de 15% (quinze porcento), cujas vias farão o acesso entre as vias principais e agrupamentos de unidades habitacionais;

3) no caso de condomínios residenciais, a largura mínima da via de circulação de veículos será 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de via de circulação e 1,50m (um metro e meio) de calçada de cada lado, respeitada a declividade máxima de 15% (quinze porcento) e a proibição de estacionamento de veículos de ambos os lados da via, somente nos seguintes casos:

3.a) nos condomínios horizontais residenciais com até 20 (vinte) unidades habitacionais, ou;

Continuação da LC 407/2005.

3.b) nos casos em que todas as unidades habitacionais do condomínio tenham acesso por via de circulação de pedestres independente da via de circulação de veículo, ou;

3.c) nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional, sendo que, neste caso, fica permitido o estacionamento de veículos de um dos lados da via.

VII. cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 9,00m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluído o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VIII. o número máximo de pavimentos da unidade habitacional deverá ser igual a 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno;

IX. os recuos em relação ao alinhamento do lote ou gleba deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);

X. os afastamentos deverão ser maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros) em relação a todas as divisas laterais do lote ou gleba;

XI. a portaria do conjunto poderá localizar-se junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), excetuando-se a cobertura para proteção de veículos, quando houver;

XII. os estacionamentos cobertos, quando executados fora da projeção da unidade, serão considerados isoladamente da unidade para cálculo de altura;

XIII. as edificações do condomínio horizontal deverão respeitar os recuos e dimensões exigidos pelo Código de Obras e Edificações do Município, naquilo que não conflitar com a presente Lei e, para cálculo da altura máxima de 9,00m (nove metros) de cada unidade habitacional ou edificação formada por unidades habitacionais superpostas, considerar-se-á limite superior da cobertura, a laje ou forro do andar mais alto;

XIV. os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bem de uso exclusivo do conjunto;

XV. as vias internas de circulação e as áreas destinadas a estacionamento, desde que não sejam cobertas, não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

Parágrafo Único - As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de retorno ou manobras, em cuja configuração seja inscrito um círculo de diâmetro não inferior a 20,00m (vinte metros) para condomínios residenciais e 30,00m (trinta metros) para condomínios empresariais.

Continuação da LC 407/2005.

Artigo 99 - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do condomínio horizontal serão aqueles determinados pelas zonas em que a gleba ou área se localiza.

Artigo 100 - O condomínio residencial horizontal destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Artigo 101 - O condomínio horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros) para os casos de condomínios residenciais e a 15,00m (quinze metros) para os casos de condomínios empresariais.

Parágrafo Único - Será admitida a implantação de condomínio residencial horizontal em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos de largura inferior a 14,00m (quatorze metros), desde que igual ou superior a 10,00m (dez metros) e ainda que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do condomínio, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Artigo 102 - O projeto de implantação do condomínio horizontal deverá prever:

I. arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
II. drenagem de águas pluviais;
III. sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos;
IV. no projeto do condomínio deverão ser previstas áreas para coleta de lixo, uso comum destinadas a lazer, recreação, ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação atendendo a esta legislação;
V. a central de lixo do condomínio deverá:
    a) ficar junto ao alinhamento da calçada;
    b) ter capacidade para armazenar o lixo das unidades que compõem o condomínio por, no mínimo, 02 (dois) dias;
    c) ser construído em alvenaria de maneira que impeça a exposição do lixo para a rua;
    d) ser coberta;
    e) ter portas voltadas para a calçada e abertura telada pelo lado de dentro;
    f) ter ventilação suficiente; e
    g) ser revestida interiormente de azulejos brancos;
VI. as cabinas de energia elétrica, telefônica, gás e outras eventualmente necessárias deverão obedecer aos padrões das concessionárias e dos recuos exigidos pela legislação municipal competente;

Continuação da LC 407/2005.

VII. as construções secundárias serão de uso exclusivamente destinado a lazer (churrasqueiras, varanda, sauna, vestiários, salão de jogos e assemelhados) ou depósitos (despensa, adega, casa de máquinas, ferramentas e demais utensílios de uso doméstico), sendo que a área construída não poderá exceder a 30% (trinta porcento) da área da construção principal;

VIII. as áreas das construções de uso comunitário serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

Parágrafo Único - Nas partes da gleba ou área com declividade inferior a 30% (trinta porcento) não deverá ser executado desmatamento ou terraplanagem nas unidades autônomas, no caso em que a construção nessas áreas não seja simultânea às obras viárias ou das demais áreas comuns.

Artigo 103 - Quando as glebas, áreas ou lotes de terreno sobre as quais se pretenda a instituição de condomínio não forem servidas pelas redes públicas de água, esgoto e energia elétrica pública e domiciliar, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, às suas expensas, devendo sua implantação ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal.

Artigo 104 - As obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Artigo 105 - A concessão do "habite-se" para cada unidade autônoma fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e equipamentos comunitários, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Artigo 106 - O certificado de conclusão parcial da edificação de unidade do conjunto será concedido quando as obras de implantação da infra-estrutura do condomínio, previstas no projeto aprovado, atendam às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra erosão.

Artigo 107 - As áreas para lazer e equipamentos comunitários até a extensão mínima exigida por esta Lei deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

Artigo 108 - As servidões de passagem que porventura gravem a gleba ou área a edificar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Artigo 109 - São de responsabilidade do empreendedor as obras e instalações de:

I. abertura das vias e respectiva terraplanagem;

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

Continuação da LC 407/2005.

III. distribuição de água e coleta de esgoto;
IV. drenagem profunda (bocas de lobo) bueiros, sangrias, ramais, travessias, (galerias e similares);
V. distribuição de rede elétrica, domiciliar e nas áreas comuns;
VI. nos condomínios residenciais, tratamento de calçadas, com pavimentação de apenas 1/3 (um terço) de sua largura total, sendo o recobrimento do restante com espécies gramíneas, ou material que garanta a permeabilidade do solo;
VII. pavimentação asfáltica das vias de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal;
VIII. recuperação das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa.

Artigo 110 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I. declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;
II. revestimento com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado, a critério da Prefeitura, mediando laudo técnico, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;
III. canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m (dois metros);
IV. taludes de altura superior a 3,00m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas e drenagem.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 111 - Será de inteira responsabilidade do condomínio a obrigação de desempenhar, às suas próprias expensas:

I. os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário;
II. a manutenção e conservação das vias particulares de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
III. coleta e remoção de lixo, que deverá ser depositado na portaria para recolhimento da coleta pública no caso de lixo doméstico;
IV. limpeza de vias públicas;
V. prevenção de sinistros;
VI. manutenção do sistema de drenagem (galerias) de águas pluviais;
VII. manutenção e conservação da rede de iluminação das áreas comuns;
VIII. manutenção e conservação das redes de água e esgoto;
IX. manutenção das áreas de preservação permanente e remanescentes de vegetação nativa; e
X. outros serviços que se fizerem necessários.

Continuação da LC 407/2005.

Artigo 112 - Fica vedada a aprovação e construção de edificações em condomínio na zona rural, independentemente de caracterizar unidade autônoma."

Artigo 3º - Acrescenta o § 3º, ao Artigo 15, da mesma Lei, com a seguinte redação:

"Artigo 15 - ...

§ 3º - A reserva de "faixa non edifecandi" de 30,00m (trinta metros) de que trata o caput, poderá ser reduzida para 15,00m (quinze metros) quando situar-se ao lado de rodovia que já possua faixa de domínio de 50,00m (cinqüenta metros), que permita sua duplicação."

Artigo 4º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Prefeito Jacob Stein", 16 de Maio de 2.005.

MARCELO CAPELINI
Prefeito

Autor do Projeto de Lei Complementar n.º 007/2005: Senhor MARCELO CAPELINI, Prefeito Municipal.

Publicado por afixação, no quadro próprio de editais, no "Paço Municipal Prefeito Jacob Stein", na data supra.

JAIR DIAS RIBEIRO
Chefe de Gabinete