

LEI MUNICIPAL Nº. 2147, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2024

“Dispõe sobre a implantação de condomínios horizontais de lotes em zona urbana e de expansão urbana, conforme específica”.

MÁRIO LUCIANO ROSA, Prefeito Municipal de Salto Grande, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art.1º. Fica autorizado o Município de Salto Grande a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais, bem como regularizar os condomínios horizontais classificados através da presente como consolidados até a presente data, no perímetro urbano e de extensão urbana.

Parágrafo único: Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes Residenciais o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver, e Decreto-Lei nº 271/67 em consoante com a Lei Federal 13.465/17.

Art.2º. As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será a fração ideal e não a edificação sobre este.

Parágrafo único: A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO

Art.3º. Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

- I - Condomínio Horizontal de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos interno ao empreendimento;
- II - Propriedade Individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;
- III - Área de Uso Comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto;
- IV - Condomínio Horizontal de Lotes Consolidado: Condomínios de Lotes em operação, ou seja, com unidades comercializadas, unidades edificadas, com fornecimento de água e energia, ruas pavimentadas e drenagem instalada até a data de promulgação da presente Lei.

Parágrafo único: As condicionantes para a regularização dos condomínios que se enquadrem no presente inciso serão regulamentadas por decreto municipal.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.4º. Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art.5.º Na aplicação desta Lei serão observadas, no que couber, a Legislação Federal, Estadual e Municipal vigente, em especial as Leis Municipais que tratam do ordenamento territorial.

§1º- Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as leis de Parcelamento do Solo, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de Mobilidade Urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas, sendo que na falta dessas segue a legislação federal e/ou estadual.

Art.6º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município caso houver.

Art.7º. Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver, juntamente com o Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum.

II - Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pelo projeto e execução.

Art.8º. Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e a Lei Federal 13.465/17.

Art.9º. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio Horizontal de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo o proprietário diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

§ 1º- Os tributos imobiliários incidirão sobre as áreas de uso comum considerando o seu caráter de não transferência ao poder público, sendo a responsabilidade tributária do respectivo proprietário da unidade autônoma de acordo com a sua fração ideal.

§ 2º - O condomínio assume formalmente a obrigação de desempenhar todos os serviços de manutenção e correta aplicação das normas condominiais pertinentes.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art.10. O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelos órgãos municipais e Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, se necessário no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Parágrafo único: No Caso de Áreas Inferiores a 10.000 m², em área já urbanizada sem necessidade de abertura de vias, fica dispensado da emissão de certificado da CETESB, condicionado apenas ao seu desmembramento perante a Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis.

Art.11. No caso de o Condomínio Horizontal de Lotes ser implantado em área não urbanizada, deverá a mesma obedecer de forma antecedente ao destacamento para abertura de vias externas do loteamento às expensas do empreendedor com a aprovação prévia junto aos órgãos competentes.

Art.12. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar:

I - Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;

II- Cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

III - Comprovante de pagamento de taxas;

IV - Consulta de viabilidade;

V - Memorial descritivo;

VI - Projeto definitivo do condomínio;

VII - Licença da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB;

VII – Drenagem Fluvial:

IX – Pavimentação das vias internas do condomínio;

XI - Urbanismo

XII - Certificado “GRAPROHAB”, ou Dispensa, quando cabível.

§ 1º - A execução da infraestrutura básica fica condicionada a apresentação de cronograma físico financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo é de 03 (três) anos podendo ser prorrogado por mais 12 meses caso haja necessidade, contados da data de aprovação do empreendimento.

§ 2º - O Município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o “HABITE-SE” ou “TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS” depois de concluída a implantação de infraestrutura básica.

CAPÍTULO IV **DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO**

Art.13. Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser cercado com muro em alvenaria, tela, cerca viva ou grade que garanta a sua integridade e proteção.

§1º- O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria do Condomínio, lixeira, área de lazer e recreação.

§2º- O esgoto residencial individual, deverá ser ligada às redes do condomínio na rede pública do Município de acordo com as diretrizes da concessionária de abastecimento de água e coleta de esgoto existente no município, .

§3º- É indispensável a apresentação de projetos de rede coletora de esgotos, que após submetido à análise da Concessionária e obtenção do deferimento, sua execução é considerada obra fundamental para emissão das Licenças de operação do mesmo.

Art.14. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal de Lotes, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

§1º. Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser interna voltada a logradouro público, obedecendo as normas sanitárias pertinentes.

§2º. Manutenção Interna das obras para abastecimento de água potável, no caso de o mesmo não ser efetuado pelo órgão competente, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

§3º. Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;

§4º. Obedecer do regramento apresentado quanto a instalação de hidrantes tanto nas áreas internas como externas condominial, obedecendo ao projeto aprovado perante o Corpo de Bombeiros;

§5º. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

Art.15. As vias condominiais deverão ter as seguintes larguras:

I - Por se tratar de ruas internas e não havendo tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio Horizontal de Lotes será exigido gabarito mínimo de 11,00 (onze) metros, sendo 7,00 (sete) metros de pista pavimentada e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral, respeitando a Lei de Acessibilidade.

Art.16. A fração Ideal terá área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e a testada não poderá ter dimensão menor que 8,00 (oito metros).

Art.17. As áreas de lazer e de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 5 % (cinco por cento) da área total destinada aos lotes até a metragem máxima de 36.000 m², para metragens superiores a 36.000 m² de área destinadas aos lotes, a área mínima destinada terá de ser de 1 % (um por cento) da área total destinada aos lotes.

§1º - Deverá obrigatoriamente o projeto contemplar área inferior a 10% (dez por cento) da área do loteamento como área permeável, podendo este percentual ser composto por áreas de lazer e bem como o seu calçamento, parte da fração ideal individual (conforme Plano Diretor do Município), com exceção do leito carroçável das vias condominiais e as edificações comuns.

§2ª - Acompanhado da documentação prevista para análise e aprovação de Condomínios Horizontais de Lotes, deverá constar o Plano de Arborização do Condomínio, prevendo áreas arborizadas, destinada a lotes, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde/manutenção.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.18. Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal de Lotes:

- 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.19. Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Horizontal de Lotes, será de competência do Departamento de Obras de Salto Grande - SP.

Art.20. O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Salto Grande-SP, 19 de novembro de 2024

MÁRIO LUCIANO ROSA
Prefeito Municipal