

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 89/2011

ANO

2011

- PROJETO DE LEI
- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
- PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO
- PROJETO DE RESOLUÇÃO
- PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

12/2011

EMENTA

Estabelece normas suplementares do solo sob a forma de loteamento fechado e ou sistema de condomínio horizontal e dá outras providências.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

APROVAÇÃO

# TRAMITAÇÃO

## Encaminhado às Comissões:

- CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
- ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
- OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES
- SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO
- PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Data: 26 / 07 / 11

  
\_\_\_\_\_  
Presidente

## Discussão:

- ÚNICA                       DUAS

## Processo de Votação:

- SIMBÓLICA             NOMINAL             SECRETA

## Quorum de Aprovação:

- Maioria SIMPLES             Maioria ABSOLUTA             2/3

## Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 27 / 07 / 11

APROVADO 27 / 07 / 11

REJEITADO    /   /  

2ª DISCUSSÃO:    /   /  

APROVADO    /   /  

REJEITADO    /   /  

## Ocorrências:

Urgência Especial:    /   /  

Vista:    /   /  

Adiamento de Discussão:    /   /  

Adiamento de Votação:    /   /  

Retirada:    /   /  

## Outras ocorrências:

Sumário Extraordinário

**AUTÓGRAFO Nº 81/2011**  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2011**

“Estabelece normas suplementares de parcelamento do solo sob a forma de loteamento fechado e ou em sistema de condomínio horizontal e dá outras providências”.

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta:**

**TÍTULO I**  
**SEÇÃO ÚNICA**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo no município da Estância Turística de Santa Fé do Sul, instituído sob a forma de loteamento fechado e ou em sistema de condomínio urbanístico horizontal, obedecerá as disposições contidas na presente lei, observado o Plano Diretor Sustentável do Município, assim como a legislação Federal e Estadual pertinentes à matéria.

**Art. 2º** - Para efeitos desta lei, considera-se:

I - **Conjunto residencial:** uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações do conjunto;

II - **Loteamento fechado:** é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte de seu perímetro;

III - **Condomínio urbanístico horizontal:** a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio

**TÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 3º** - Os parcelamentos de solo sob a forma de loteamento fechado e ou sistema de condomínio urbanístico horizontal, deverão atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor Sustentável do Município, e na leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

I - os lotes ou unidades autônomas deverão ter área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), observadas as dimensões fixadas no Plano Diretor Sustentável do Município de acordo o zoneamento urbano;

II - as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor Sustentável do Município ou em lei municipal específica;

III - as vias de circulação deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

IV - a infraestrutura básica deverá ser implantada;

V - os passeios públicos terão largura mínima de 2,5m (dois metros e meio);

VI - as restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei ou regulamentos serão de observância obrigatória.

**Art. 4º** - Ressalvados os casos expressos constantes na presente lei, o percentual da área total de um parcelamento destinado as áreas públicas será de observância obrigatória.

## SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

**Art. 5º** - A constituição de loteamento fechado somente será autorizada quando os loteadores submeterem sua administração à associação dos proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa.

**Art. 6º** - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Sustentável.

**§ 1º** - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

**§ 2º** - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

**§ 3º** - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 2,5m (dois metros e meio). As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela associação dos proprietários.

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, o órgão municipal competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 7º - As áreas destinadas às vias de circulação e ao sistema de lazer, nos percentuais previstos por esta lei para os loteamentos abertos, serão objeto de permissão de uso outorgada à associação dos proprietários.

§ 1º - A outorga da permissão de que trata este artigo deverá obedecer as seguintes exigências e procedimentos:

I - requerimento à Prefeitura, através de pedido de diretrizes, específico para a execução desta modalidade de loteamento;

II - a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável do órgão municipal competente, em função da localização da área e com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município;

III - aprovado o loteamento, com obediência às diretrizes traçadas, e após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, será outorgada a permissão de uso de que trata este artigo.

§ 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, a título gratuito, permissão de uso das vias de circulação e das áreas que compõem o sistema de lazer, nos seguintes termos:

I - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

II - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

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 do Município.

§ 3º - A permissão de uso áreas destinadas às vias de circulação e ao sistema de lazer somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à associação dos proprietários, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 8º - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá,

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Art. 9º** - As despesas para o fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, são de responsabilidade da associação dos proprietários.

**Art. 10** - Condições urbanísticas especiais poderão ser propostas pelo loteador, as quais serão objeto de estudos por parte da Prefeitura, desde que não contrarie esta lei e a de uso e ocupação do Solo.

**Art. 11** - Após a liberação do loteamento fechado, a utilização de suas áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

§ 1º - As áreas públicas destinadas ao sistema de lazer poderão ser distribuídas dentro e fora do loteamento fechado, atendendo as diretrizes estabelecidas, não podendo ter sobre si construções de caráter permanente, que descaracterizem o sistema de lazer.

§ 2º - As áreas destinadas a fins institucionais terão frente para via pública e não poderão ser objeto de fechamento, devendo estar liberadas ao Poder Público para a implantação de equipamentos sociais necessários à região em que se situar.

§ 3º - As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pela associação dos proprietários e submetido à aprovação da Prefeitura.

**Art. 12** - Os lotes que não forem destinados ao uso residencial poderão localizar-se fora da área de fechamento, respeitando-se os parâmetros estabelecidos para áreas públicas.

**Art. 13** - O loteamento fechado será admitido em todas as zonas onde o uso residencial seja conforme, permitindo-se o exercício de atividades comerciais e de prestação de serviços de uso conforme no zoneamento em que se situar o loteamento.

**Art. 14** - O coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos a serem observados para edificação nos lotes de terreno deverão atender às exigências próprias da zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Art. 15** - Os lotes situados nos loteamentos fechados deverão ter a área mínima exigida para a zona de uso em que se situar o loteamento

Parágrafo Único - Nos loteamentos fechados não será permitido o desdobro de lote.

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

**Art. 16** - Quando o traçado viário principal fixado pelas diretrizes causar seccionamento da gleba objeto do projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, podendo as partes remanescentes serem fechadas.

**Art. 17** - A responsabilidade pela execução dos melhoramentos urbanos do loteamento fechado, bem como o prazo legal para seu término, são iguais aos estabelecidos para loteamento aberto.

Parágrafo Único - No caso de anulação da caracterização de loteamento fechado, as áreas públicas internas serão reintegradas ao patrimônio público municipal, conjuntamente com a infra-estrutura urbana implantada.

**Art. 18** - Todos os investimentos efetuados nas áreas de permissão de uso do loteamento fechado integrarão o patrimônio público após o término da permissão de uso ou sua revogação, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

**Art. 19** - Será de inteira responsabilidade da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

- I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- 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.

**Parágrafo único** - A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art. 20** - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 21** - Quando a associação dos proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal irá assumi-los, determinando:

I - perda do caráter de loteamento fechado;

II - pagamento de multa correspondente a 0,5 (meia) UFM por m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**Parágrafo único** - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

**SEÇÃO III**  
**DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO HORIZONTAL**

**Art. 22** - O condomínio urbanístico horizontal, projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art.3º do Decreto Lei 2.71/67, destinado à edificação de habitação permanente deverá observar os seguintes requisitos:

I- As vias de circulação dos acessos deverão ter no mínimo largura de 12 m (doze metros);

II- As unidades deverão ter testada mínima de 10 m (dez metros);

III - As unidades deverão ter profundidade mínima de 20 metros;

IV- Todas as unidades deverão ter frente para os acessos;

V- Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada cinco unidades;

VI- Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2m (dois metros);

VII- O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 2,5 m (dois metros e meio);

VIII- A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de cada unidade residencial é a mesma aplicável as unidades, e estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável para a área do empreendimento;

IX- A altura máxima das residências deverá ser de 7,20 metros medidos do piso do primeiro até a lage de cobertura do segundo pavimento;

§ 1º - A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 7 metros nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 6 (seis) unidades.

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Em condomínios fechados a unificação para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 23** - Os condomínios horizontais por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,2 m na via principal e 2,6 m na via secundária.

**Art. 24** - Antes da elaboração do projeto de condomínio urbanístico horizontal, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:3.000, contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio urbanístico horizontal.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 25** - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio urbanístico horizontal, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I - a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1 m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

**CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba.

**II** - O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio urbanístico horizontal não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

**Art. 26** - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico horizontal à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

**I** - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 01(uma) cópia em meio digital;

c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;

**II** - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio urbanístico horizontal;

b) Descrição sucinta do condomínio urbanístico horizontal com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) Condições urbanísticas do condomínio urbanístico horizontal e as limitações que incidem sobre as unidades e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total de unidades, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Unidades caucionadas como garantia de execução dos serviços de infraestrutura, quando for o caso;

g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

**III** - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

h) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial caberá ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE ou órgão equivalente analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida para o empreendimento, pelo órgão estadual competente, .

**Art. 27** - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio urbanístico horizontal:

**I** - certidão vintenária do imóvel;

**II** - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

**III** - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

**IV** - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

**V** - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

**CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

**VI** - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio urbanístico horizontal;

**VII** - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

**VIII** - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

**IX** - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

**X** - modelo do contrato de compromisso de compra e venda das unidades;

**XI** - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

**Art. 28** - A Prefeitura, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio urbanístico horizontal e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução, quando for o caso.

**Art. 29** - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio urbanístico horizontal e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 30** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

**Art. 31** - É proibido divulgar, vender ou prometer unidades antes do registro do condomínio urbanístico horizontal no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 32** - Em nenhum caso o condomínio urbanístico horizontal poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

**Parágrafo Único** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio urbanístico horizontal, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, fixado pela legislação vigente e Código de Obras.

**Art. 33** - O projeto de condomínio urbanístico horizontal deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

**Art. 34** - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§ 1º** - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

**§ 2º** - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 35** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico horizontal deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor Sustentável do Município e legislação pertinente.

**Art. 36** - Na instituição do condomínio urbanístico horizontal é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 37** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

**Art. 38** - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

**Art. 39** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio urbanístico horizontal ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

**Parágrafo único** - Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos.

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento dos das disposições contidas nos artigos 36 e 37.

**TÍTULO III**  
**SEÇÃO ÚNICA**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 40** - A aprovação dos projetos sob o sistema de condomínio urbanístico horizontal está condicionada ao prévio parcelamento do solo, seja por meio de loteamento ou desmembramento.

**Art. 41** - Nos projetos de parcelamento destinados a implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social será dispensado o percentual destinado as áreas públicas de uso dominial.

**Art. 42** - Nos projetos de parcelamento destinados a implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social poderá ser admitido, a critério da Administração:

I - a dimensão de lotes ou unidades com área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - as unidades deverão ter testada mínima de 8 m (oito metros);

III - a dimensão máxima das quadras serão de 200 m (duzentos metros).

**Art. 43** - As áreas públicas destinadas ao uso institucional e dominial nos parcelamentos constituídos na forma de condomínio urbanístico horizontal, deverão estar situadas na área externa daquela delimitada para a instalação das unidades condominiais

**Art. 44** - As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações constantes no orçamento municipal.

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 45** - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei nº 2.278, de 17 de dezembro de 2004 e na Lei Complementar nº 122, de 30 de agosto de 2007.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,  
27 de julho de 2011.



**ANTONIO DONIZETE BALLOTTI**  
PRESIDENTE



**EDINHO BARBIERI**  
1º SECRETÁRIO



e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66  
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

Mensagem nº 076/2011

Santa Fé do Sul, 25 de julho de 2011.

Senhor Presidente:

Encaminhamos a essa r. Casa de Leis, o incluso projeto que estabelece normas suplementares de parcelamento do solo sob a forma de loteamento fechado e ou em sistema de condomínio horizontal e dá outras providências.

O texto apresentado no projeto a ser apreciado por esse Douto Colegiado preenche uma lacuna na legislação municipal que ainda não foi objeto de regulamentação, sobretudo, quando se fala em parcelamento de solo sob o sistema de condomínio horizontal.

O que pesa o Código Civil e a Lei Federal 4.591/64 tratarem do assunto, no âmbito municipal, a matéria não se apresenta completamente regulamentada, o que se torna um óbice para os empreendimentos realizados nesses moldes.

Aprovado o projeto nos termos propostos, o Governo Municipal estará dando mais um passo para a redução do déficit habitacional existente no município, permitindo aos nossos cidadãos, a possibilidade de realizar o sonho da casa própria.

A matéria é de natureza urgente, razão pela qual rogamos a tramitação no regime estabelecido no artigo 43 da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos a Vossa Excelência e a seus nobres pares, minhas manifestações de especial apreço e distinta consideração.

Antonio Carlos Favaleça  
Prefeito

Excelentíssimo Senhor  
Antonio Donizete Ballotti  
Presidente da Câmara Municipal  
Santa Fé do Sul – SP.



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**

**12/2011**

Estabelece normas suplementares de parcelamento do solo sob a forma de loteamento fechado e ou em sistema de condomínio horizontal e dá outras providências.

**Antonio Carlos Favaleça**, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 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:

**TITULO I**

**SEÇÃO ÚNICA**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo no município da Estância Turística de Santa Fé do Sul, instituído sob a forma de loteamento fechado e ou em sistema de condomínio urbanístico horizontal, obedecerá as disposições contidas na presente lei, observado o Plano Diretor Sustentável do Município, assim como a legislação Federal e Estadual pertinentes à matéria.

**Art. 2º** - Para efeitos desta lei, considera-se:

I - **Conjunto residencial**: uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo de espaços e instalações de utilização comuns a todas as habitações do conjunto;

II - **Loteamento fechado**: é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte de seu perímetro;



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

**III - Condomínio urbanístico horizontal:** a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio

**TITULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 3º** - Os parcelamentos de solo sob a forma de loteamento fechado e ou sistema de condomínio urbanístico horizontal, deverão atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor Sustentável do Município, e na leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I - os lotes ou unidades autônomas deverão ter área mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), observadas as dimensões fixadas no Plano Diretor Sustentável do Município de acordo o zoneamento urbano;

II - as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor Sustentável do Município ou em lei municipal específica;

III - as vias de circulação deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

IV - a infraestrutura básica deverá ser implantada;

V - os passeios públicos terão largura mínima de 2,5m (dois metros e meio);

VI - as restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei ou regulamentos serão de observância obrigatória.

*AGF*



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 4º** - Ressalvados os casos expressos constantes na presente lei, o percentual da área total de um parcelamento destinado as áreas públicas será de observância obrigatória.

**SEÇÃO II**  
**DOS LOTEAMENTOS FECHADOS**

**Art. 5º** - A constituição de loteamento fechado somente será autorizada quando os loteadores submeterem sua administração à associação dos proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade administrativa.

**Art. 6º** - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Sustentável.

**§ 1º** - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

**§ 2º** - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

**§ 3º** - Em novos loteamentos os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 2,5m (dois metros e meio). As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela associação dos proprietários.

**§ 4º** - Em caso de indeferimento do pedido, o órgão municipal competente deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

**Art. 7º** - As áreas destinadas às vias de circulação e ao sistema de lazer, nos percentuais previstos por esta lei para os loteamentos abertos, serão objeto de permissão de uso outorgada à associação dos proprietários.

*[Handwritten signature]*



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 8º** - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, e deverão estar situadas externamente, e serão mantidas sob responsabilidade da associação dos proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Art. 9º** - As despesas para o fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, são de responsabilidade da associação dos proprietários.

**Art. 10** - Condições urbanísticas especiais poderão ser propostas pelo loteador, as quais serão objeto de estudos por parte da Prefeitura, desde que não contrarie esta lei e a de uso e ocupação do Solo.

**Art. 11** - Após a liberação do loteamento fechado, a utilização de suas áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pela associação dos proprietários.

§ 1º - As áreas públicas destinadas ao sistema de lazer poderão ser distribuídas dentro e fora do loteamento fechado, atendendo as diretrizes estabelecidas, não podendo ter sobre si construções de caráter permanente, que descaracterizem o sistema de lazer.

§ 2º - As áreas destinadas a fins institucionais terão frente para via pública e não poderão ser objeto de fechamento, devendo estar liberadas ao Poder Público para a implantação de equipamentos sociais necessários à região em que se situar.

§ 3º - As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pela associação dos proprietários e submetido à aprovação da Prefeitura.

**Art. 12** - Os lotes que não forem destinados ao uso residencial poderão localizar-se fora da área de fechamento, respeitando-se os parâmetros estabelecidos para áreas públicas.

*[Handwritten signature]*



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

§ 1º - A outorga da permissão de que trata este artigo deverá obedecer as seguintes exigências e procedimentos:

I - requerimento à Prefeitura, através de pedido de diretrizes, específico para a execução desta modalidade de loteamento;

II - a anuência da Prefeitura dependerá de parecer favorável do órgão municipal competente, em função da localização da área e com relação às diretrizes viárias e urbanísticas do Município;

III - aprovado o loteamento, com obediência às diretrizes traçadas, e após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, será outorgada a permissão de uso de que trata este artigo.

§ 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, a título gratuito, permissão de uso das vias de circulação e das áreas que compõem o sistema de lazer, nos seguintes termos:

I - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

II - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

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 do Município.

§ 3º - A permissão de uso áreas destinadas às vias de circulação e ao sistema de lazer somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à associação dos proprietários, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 13** - O loteamento fechado será admitido em todas as zonas onde o uso residencial seja conforme, permitindo-se o exercício de atividades comerciais e de prestação de serviços de uso conforme no zoneamento em que se situar o loteamento.

**Art. 14** - O coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e os recuos a serem observados para edificação nos lotes de terreno deverão atender às exigências próprias da zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

**Art. 15** - Os lotes situados nos loteamentos fechados deverão ter a área mínima exigida para a zona de uso em que se situar o loteamento

Parágrafo Único - Nos loteamentos fechados não será permitido o desdobro de lote.

**Art. 16** - Quando o traçado viário principal fixado pelas diretrizes causar seccionamento da gleba objeto do projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, podendo as partes remanescentes serem fechadas.

**Art. 17** - A responsabilidade pela execução dos melhoramentos urbanos do loteamento fechado, bem como o prazo legal para seu término, são iguais aos estabelecidos para loteamento aberto.

Parágrafo Único - No caso de anulação da caracterização de loteamento fechado, as áreas públicas internas serão reintegradas ao patrimônio público municipal, conjuntamente com a infra-estrutura urbana implantada.

**Art. 18** - Todos os investimentos efetuados nas áreas de permissão de uso do loteamento fechado integrarão o patrimônio público após o término da permissão de uso ou sua revogação, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

**Art. 19** - Será de inteira responsabilidade da associação dos proprietários a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

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.

**Parágrafo único** - A associação de proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art. 20** - Caberá à Prefeitura Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 21** - Quando a associação dos proprietários se omitir na prestação desses serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal irá assumi-los, determinando:

I - perda do caráter de loteamento fechado;

II - pagamento de multa correspondente a 0,5 (meia) UFM por m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

**Parágrafo único** - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

*NOVA*



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

**SEÇÃO III**  
**DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO HORIZONTAL**

**Art. 22** - O condomínio urbanístico horizontal, projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art.3º do Decreto Lei 2.71/67, destinado à edificação de habitação permanente deverá observar os seguintes requisitos:

**I-** As vias de circulação dos acessos deverão ter no mínimo largura de 12 m (doze metros);

**II-** As unidades deverão ter testada mínima de 10 m (dez metros);

**III -** As unidades deverão ter profundidade mínima de 20 metros;

**IV-** Todas as unidades deverão ter frente para os acessos;

**V-** Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada cinco unidades;

**VI-** Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2m (dois metros);

**VII-** O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 2,5 m (dois metros e meio);

**VIII-** A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de cada unidade residencial é a mesma aplicável as unidades, e estabelecida pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável para a área do empreendimento;

**IX-** A altura máxima das residências deverá ser de 7,20 metros medidos do piso do primeiro até a laje de cobertura do segundo pavimento;

**§ 1º** - A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 7 metros nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 6 (seis) unidades.

**§ 2º** - Em condomínios fechados a unificação para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 23** - Os condomínios horizontais por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,2 m na via principal e 2,6 m na via secundária.

**Art. 24** - Antes da elaboração do projeto de condomínio urbanístico horizontal, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:3.000, contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio urbanístico horizontal.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 25** - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio urbanístico horizontal, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I - a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) curvas de nível com 1 m (um metro) de equidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba.

**II** - O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio urbanístico horizontal não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

**Art. 26** - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico horizontal à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

**I** - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 01(uma) cópia em meio digital;

c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;

**II** - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio urbanístico horizontal;

b) Descrição sucinta do condomínio urbanístico horizontal com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) Condições urbanísticas do condomínio urbanístico horizontal e as limitações que incidem sobre as unidades e suas construções;



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total de unidades, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Unidades caucionadas como garantia de execução dos serviços de infraestrutura, quando for o caso;

g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

h) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial caberá ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE ou órgão equivalente analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar,



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida para o empreendimento, pelo órgão estadual competente, .

**Art. 27** - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio urbanístico horizontal:

- I - certidão vintenária do imóvel;
- II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- VI - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio urbanístico horizontal;
- VII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;
- VIII - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- IX - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- X - modelo do contrato de compromisso de compra e venda das unidades;
- XI - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 28** - A Prefeitura, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio urbanístico horizontal e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução, quando for o caso.

**Art. 29** - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio urbanístico horizontal e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 30** - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

**Art. 31** - É proibido divulgar, vender ou prometer unidades antes do registro do condomínio urbanístico horizontal no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 32** - Em nenhum caso o condomínio urbanístico horizontal poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

**Parágrafo Único** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio urbanístico horizontal, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, fixado pela legislação vigente e Código de Obras.



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 33** - O projeto de condomínio urbanístico horizontal deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

**Art. 34** - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 35** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico horizontal deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor Sustentável do Município e legislação pertinente.

**Art. 36** - Na instituição do condomínio urbanístico horizontal é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 37** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

**Art. 38** - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.



Prefeitura Municipal  
**SANTA FÉ DO SUL**

**Art. 39** - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio urbanístico horizontal ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

**Parágrafo único** - Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos.

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento das disposições contidas nos artigos 36 e 37.

**TITULO III**  
**SEÇÃO ÚNICA**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 40** - A aprovação dos projetos sob o sistema de condomínio urbanístico horizontal está condicionada ao prévio parcelamento do solo, seja por meio de loteamento ou desmembramento.

**Art. 41** - Nos projetos de parcelamento destinados a implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social será dispensado o percentual destinado as áreas públicas de uso dominial.

**Art. 42** - Nos projetos de parcelamento destinados a implantação dos conjuntos habitacionais de interesse social poderá ser admitido, a critério da Administração:



*Prefeitura Municipal*  
**SANTA FÉ DO SUL**

I - a dimensão de lotes ou unidades com área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - as unidades deverão ter testada mínima de 8 m(oito metros);

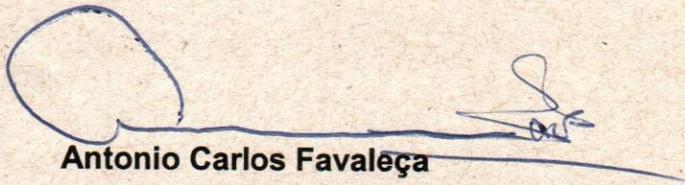
III - a dimensão máxima das quadras serão de 200 m (duzentos metros).

**Art. 43** - As áreas públicas destinadas ao uso institucional e dominial nos parcelamentos constituídos na forma de condomínio urbanístico horizontal, deverão estar situadas na área externa daquela delimitada para a instalação das unidades condominiais

**Art. 44** - As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações constantes no orçamento municipal.

**Art. 45** - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei nº 2.278, de 17 de dezembro de 2004 e na Lei Complementar nº 122, de 30 de agosto de 2007.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 25 de julho de 2011.

  
**Antonio Carlos Favaleça**  
Prefeito

