CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 3556/1998

Ementa

DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIO HORIZONTAL.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
01/06/1998		

Status de Vigência

Revogada

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
25/02/1999	Lei Ordinária nº 3655/1999	Revogada pela
29/04/2005	Lei Ordinária nº 4684/2005	Norma correlata

LEI Nº 3.556 DE 01 DE JUNHO DE 1.998

"Dispõe sobre condomínio horizontal."

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ, Prefeito do Município de Indaiatuba , usando das atribuições que lhe são conferidas por lei ,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei :

Art. 1º - Os condomínios horizontais, regidos pela Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, serão submetidas à prévia aprovação da SEPLAN – Secretaria Municipal de Economia e Planejamento.

Art. 2º - Não será exigida a aprovação do projeto de condomínio junto à GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, em condomínios com área de terreno inferior a 50.000,00 m^2 ou com até 200 unidades habitacionais.

Art. 3º - Para os efeitos desta lei considera-se:

I - Unidade Privativa: a parte do terreno ocupada pela unidade autônoma (edificações principais e acessórias). Eventualmente, quando existirem outras de utilização exclusiva, contíguas ou não à unidade principal.

II - Edificação Principal: a unidade habitacional unifamiliar destinada a moradia;

III - Edificação Acessória : a área destinada a serviço, moradia ou lazer, que não poderão exceder a 30% da edificação principal ;

Art. 4º - Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento , instruindo-o com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, atualizada;

II - Levantamento planimétrico da área, com: denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;

III - Comprovante de que a área está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA .

Art. 5º - A Prefeitura através da SEPLAN , no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do requerimento, acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior e após ouvir os órgãos: jurídico, de abastecimento de água e coleta de esgoto, de coleta de lixo, departamento do meio ambiente, habitação e outros de interesse público, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do empreendimento, comunicando, por escrito, e em forma de certidão , o teor desse pronunciamento ao interessado.

§ 1º – No caso de ser negativo o pronunciamento, o processo será arquivado.

§ 2º - No caso de o empreendimento ser considerado viável, o interessado terá 60 (sessenta) dias, a contar da data da certidão de viabilidade, para apresentar o projeto completo de condomínio horizontal, que atenda as exigências do artigo 6º desta lei.

§ 3º - No caso de o interessado não observar o prazo previsto no parágrafo anterior, a SEPLAN poderá prorrogá-lo ou não, dependendo da justificativa do empreendedor.

§ 4º - Esgotado o prazo para a apresentação do projeto de condomínio horizontal, a certidão de viabilidade perderá sua validade, arquivando-se o processo administrativo.

§ 5º - O Departamento de Meio Ambiente, fica obrigado a elaborar e apresentar relatório de impacto ambiental.

Art. 6º - Obtida a certidão de viabilidade do empreendimento, o interessado deverá apresentar projeto completo de condomínio horizontal, contendo:

I - Levantamento planialtimétrico por coordenadas , na escala horizontal de 1:1.000 e cortes na escala vertical 1:100 ;

II - Divisas da propriedade, perfeitamente definidas;

III - Localização dos cursos d'água ;

IV - Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

V - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

VI - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VII - Edificações existentes;

VIII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação com seus respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelos projetos urbanístico, levantamento e locação das unidades privativas e outros;

XII - Memoriais descritivos e justificativos;

XIII - Memorial das edificações;

XIV - Projeto completo das edificações;

XV - Projeto urbanístico completo;

XVI - Projeto de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário da área interna e será submetido à aprovação junto ao SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

§ 1º – Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico , compatível com os equipamentos e programas da SEPLAN - Secretaria Municipal de Economia e Planejamento.

§ 2º - A SEPLAN poderá dispensar o empreendedor de apresentar os projetos em arquivo eletrônico, mediante justificativa.

§ 3º - Os projetos deverão ser numerados, devendo constar, obrigatoriamente, das respectivas plantas, o seguinte título:

"PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO
LEI FEDERAL nº 4.591"

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, referindo-se à área total do terreno, de conformidade com o titulo de Propriedade .

Art. 7º - Os condomínios serão definidos de acordo com os QUADROS 1 e 2, que fazem parte integrante e inseparável desta lei, os quais deverão espelhar os requisitos do projeto e sua implantação:

§ 1º - A área útil total, constante do Quadro l, deve ser equivalente à somatória da área da casa, do jardim , do quintal , da piscina, etc.

§ 2º - As áreas reservadas ou remanescentes deverão ser claramente identificadas, indicando-se o uso e destinação das mesmas e esclarecendo-se se integram ou não o projeto.

Art. 8º - Os condomínios deverão atender os seguintes requisitos mínimos :

I - A taxa de ocupação com construções de uso exclusivo ou comum, inclusive passagens particulares, não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) da área do terreno.

II - Os recuos mínimos, em relação a linha de confrontação, a serem observados, serão:

a) Frontal: 6,00 metros, e quando na confluência com duas ou mais passagens particulares, uma delas deverá obedecer 6,00 metros e as demais 3,00 metros;

b) Lateral e Fundos: 2,00 metros com aberturas, e zero sem aberturas;

III - A área mínima da unidade privativa será de 400,00m^2 (quatrocentos metros quadrados);

IV - Serão permitidos apenas 02 (dois) pavimentos a partir do nível da passagem particular (térreo e superior), podendo ainda haver 01 (um) subsolo abaixo do mesmo nível .

Art. 9º - As passagens particulares destinadas ao acesso às unidades privativas do condomínio horizontal deverão possuir largura mínima de 06 (seis) metros de leito carroçável pavimentado para veículos, ser iluminadas e +dotadas de passeios para pedestres em cada lado, de 02 (dois) metros de largura.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

QUADRO 1

Casa	Fração Ideal (%)	Área reservada p/ jardim e quintal	Pavimento térreo	Pavimento superior	Área construída da casa	Área útil total

Obs.: quadro a que se refere o artigo 7º da Lei nº 3.556 de 01/06/98

QUADRO 2

Total da área do condomínio		
Total da área construída		
Total da área reservada p/ jardim e quintal		
Áreas de uso comum	Lazer I	
	Lazer II	
	Passagem particular	

Obs.: quadro a que se refere o artigo 7º da Lei nº 3.556 de 01/06/98

Art. 10 - O afastamento de esgotos sanitários de condomínios, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimento que não tenha condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo seguinte .

Art. 11 - Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (estação de tratamento de esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o inicio da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários do SAAE .

Art. 12 - Aplica-se aos condomínios horizontais, no que couber, o disposto nos §§ 8º, 9º, 10, 11, 12, 13 e 14 do artigo 15 da Lei nº 3.525 de 18 de março de 1.998, que dispõe sobre loteamentos, arruamentos, retalhamentos de imóveis em geral e dá outras providências.

Art. 13 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação .

Art. 14 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 01 de junho de 1.998.

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL