

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 m² 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;



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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;



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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”**

11



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, referindo-se à área total do terreno, de conformidade com o título 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 I, 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 400,00m² (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.

11



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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

11



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

ESTADO DE SÃO PAULO

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 início 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