



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP**

**CNPJ: 45.111.952/0001-10**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000**

**e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br**



## **LEI Nº. 4001 DE 11 DE NOVEMBRO DE 2020**

**“ESTABELECE NORMAS, CONDIÇÕES E CRITÉRIOS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVA DE CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAIS E OU COMERCIAL”.**

**VALDEMIR ANTONIO PINHEIRO DE CARVALHO**, Prefeito Municipal de Uchoa, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

### **CAPÍTULO I**

#### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 1º.** A execução e aprovação dos projetos de condomínios de lotes ou unidades autônomas para fins residenciais e ou comerciais, doravante denominada simplesmente condomínio de lotes, no âmbito do Município de Uchoa, se regerá pelas normas constantes na Constituição Federal, em especial nos artigos 182 e seguintes, no artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, nas Leis 13.465/2017, 6.766/79, 4.591/64 e suas alterações posteriores vigentes, no que couber, e por aquelas estabelecidas nesta Lei, devendo a área do empreendimento estar inserida obrigatoriamente no perímetro urbano do Município.

**Parágrafo Único** - Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I - **Condomínio de Lotes e ou unidades autônomas:** subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso privativa, comum e com abertura de novas vias de circulações internas;

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 circulações internas, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal, se houver, área administrativa e demais áreas que se fizerem necessárias;

**Art. 2º.** Nos condomínios de lotes, o Município poderá exigir outorga onerosa se assim achar necessário.

**Art. 3º.** O condomínio de lotes corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, por muro e/ou grade, desde que no caso de grade, não faça a divisa com fundos ou laterais dos lotes, com 2,00 (dois) metros de altura, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico), sendo que cada lote tem como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

**§ 1º.** A execução das obras prevista no *caput* deste artigo, além de outras obras de interligações e acesso que se fizerem necessárias, prevista na Diretriz Técnica, deverão ser



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br



realizadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante caução no valor total dos custos previamente apresentados pelo empreendedor e aprovados pela Municipalidade.

**§ 2º.** A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto as vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.

**Art. 4º.** os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de condomínios de lotes, compreenderão as seguintes etapas:

- I - Expedição de Certidão de Diretrizes Técnica do empreendimento;
- II - Pré-aprovação do Projeto Urbanístico;
- III - Aprovação definitiva do empreendimento;
- IV - Auto de conclusão e liberação da caução, bem como, o Habite-se das áreas edificadas de uso comum do condomínio;
- V - Alvará de construção para as construções individuais;
- VI - Habite-se para as construções individuais.

**Parágrafo Único - Os requerimentos deverão ser feitos em nome do respectivo proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.**

**Art. 5.** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas a aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

## CAPITULO II

### DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMINIO DE LOTES

**Art. 6.** O empreendedor do Condomínio de lotes, deverá executar no mínimo as seguintes obras de infraestrutura interna ou ainda as demais externas solicitadas na Diretriz Técnica, segundo cronograma apresentado do projeto:

- a) Abertura das vias de circulação com pavimentação asfáltica ou elementos de concreto;
- b) Obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, internas e sua devida interligação (externa), ou lançamento conforme estabelecido pela Diretriz Técnica, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;
- c) Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- d) Construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;
- e) Construção e/ou execução de sistema de abastecimento de água potável e coleta de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br



**esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;**

**Art. 7º.** A via de acesso interna nos condomínios de lotes, deverá ter:

a) **Ruas** - com largura mínima de 6,00 (seis) metros de faixa de rolamento e calçada de no mínimo 1,80 (um metro e oitenta centímetros) de largura, sendo no mínimo 1,20 (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e 0,60 (sessenta centímetros) para serviços, se houver necessidade;

b) **Avenidas**, com largura mínima de 5,00 (cinco) metros para cada faixa de rolamento e calçada de no mínimo 1,80 (um metro e oitenta centímetros) de largura, sendo no mínimo 1,20 (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e 0,60 (sessenta centímetros) para serviços se houver necessidade e canteiro central de 1,00 (um) metro;

§ 1º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo previsto no cronograma físico apresentado, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 2º. O órgão público responsável realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

§ 3º. Sendo identificada alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresentem as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

§ 4º. No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

**Art. 8º.** A cada lote ou unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

§ 1º. No condomínio de lotes é vedado o desmembramento de parte ou todo, sendo permitida a unificação de lotes e sua respectiva área de uso comum.

§ 2º. A Convenção do condomínio de lotes devidamente registrada em cartório, terá poderes para decidir sobre alterações, modificações e destinações das áreas de uso comum e unidades autônomas que após decisão, deverá ser autorizado pelo órgão público competente.

**Art. 9º.** A entidade representativa dos proprietários, nos exatos termos da legislação vigente, deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.

**Art. 10º.** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br



infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**Parágrafo Único** - E de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

a) O recolhimento interno dos resíduos sólidos dos condôminos e o transporte até o local apropriado para depósito ou destinação final;

b) Quando as áreas verdes forem públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

**Art. 11.** Os lotes ou unidades autônomas deverão atender em sua área privativa no mínimo de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados) (referente à área de lote), com testada mínima de 6(seis) metros.

**Art. 12.** O Município exigirá 5% (cinco por cento) de área pública em condomínios com 48.000,00m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil metros quadrados) ou mais e, esta área deverá ter acesso por vias públicas existentes, pois o município poderá exigir que a mesma não esteja "intra muros", ou seja, não pertencer a área condominial.

§1º. O órgão municipal, poderá exigir, de acordo com a dimensão de área e densidade habitacional da área, uma entrada de emergência.

§2º. O condomínio de lote deverá da área da gleba, destinar os percentuais abaixo descritos para área verde:

- a) área de 0 a 12.000, 00 m<sup>2</sup>, não será exigido área verde;
- b) área de 12.000,01 a 24.000, 00 m<sup>2</sup>, no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde;
- c) área de 24.000,01 a 48.000, 00 m<sup>2</sup>, no mínimo 10% (dez por cento) para área verde;
- d) área acima de 48.000,01 m<sup>2</sup>, no mínimo 20% (vinte por cento) para área verde.

## CAPITULO III DA SOLICITAÇÃO DA DIRETRIZ TÉCNICA

**Art. 13.** A solicitação de expedição de Certidão de Diretriz Técnica do empreendimento deverá conter declaração e especificações de uso exclusivo de unidades autônomas, acompanhada pelos documentos e projetos contidos no ROTEIRO I, devendo:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP**

**CNPJ: 45.111.952/0001-10**

**Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000**

**e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br**



§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA PRÉ APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 14.** O empreendedor deverá solicitar a Pré Aprovação junto a Prefeitura Municipal de Uchoa, com única finalidade de requerer junto ao DAE Municipal e concessionária de energia elétrica as Diretrizes Técnicas ou documento de atendimento do empreendimento, para isso deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO II:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

#### **CAPÍTULO V**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 15.** Para aprovação definitiva do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO III:

§ 1º. O requerimento para expedição do Alvará de Aprovação do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição do respectivo Alvará de Aprovação do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de Aprovação Definitiva.

**Art. 16.** A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA - SP

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 - CEP 15890-000

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br



- a) Denominação, localização e destinação do condomínio ou unidades autônomas;
- b) Área total do empreendimento;
- c) Número total de unidades autônomas;
- d) Áreas de uso comuns e privativas do condomínio, nos termos da NBR 12.721.

**Parágrafo Único** - Após a aprovação do projeto junto a Prefeitura, e seu respectivo registro junto ao CRI local, fica autorizado o empreendedor a comercializar as unidades autônomas.

**Art. 17.** As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos e interligações, serão custeadas e executadas pelo empreendedor, sob licença do Poder Público, o qual deverá garantir a regularização da via de acesso ao condomínio, mediante termo de compromisso e ajuste a ser firmado com o empreendedor e caução no valor correspondente das referidas obras, com orçamento previamente apresentado e aprovado.

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 18.** Esta lei poderá ser regulamentada, no que couber, por meio de Decreto, pelo Executivo.


**Art. 19.** As normas dispostas nesta Lei serão cumpridas sem prejuízo da observância de outras, ainda que mais restritivas, previstas em Legislações Municipal, Estadual e Federal.

**Art. 20.** Qualquer caso omissis nesta Lei, serão analisados pelo órgão municipal competente.

**Art. 21.** As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por conta de dotação orçamentaria própria consignada no orçamento.

**Art. 22.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Comunique-se.  
Prefeitura Municipal de Uchoa, 11 de Novembro de 2020.

  
**VALDEMIR ANTONIO PINHEIRO DE CARVALHO**  
Prefeito Municipal

Registrado no livro de Leis, em seguida publicado de acordo com o artigo 50, §1º da Lei Orgânica Municipal.

  
**JUDIMARA DOS SANTOS MELLO**  
Diretora de Gabinete