
LEI Nº. 3.655 DE 25 DE FEVEREIRO DE 1.999

“Dispõe sobre Condomínio Horizontal.”

REINALDO NOGUEIRA LOPEZ CRUZ , Prefeito do Município de Indaiatuba , usando de suas 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 analisados e aprovados pela SEPLAN – Secretaria Municipal de Economia e Planejamento.

Art. 2º - Não será exigida aprovação junto ao GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, em condomínios com áreas de terreno inferiores a 15.000,00m² ou 200 unidades habitacionais .

Art. 3º - Para pleno entendimento desta lei defini-se como:

I - Unidade Privativa : área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas pela passagem particular;

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

III - Edificação Acessória : área destinada a serviço, moradia ou lazer, cuja área total das respectivas construções não poderão exceder a 30% da edificação principal;

IV - Linha de Confrontação : delimitação perimétrica da unidade privativa .

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 pedido 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 Municipal, 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 SENEJ – Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgotos, SEMURB – Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, DEMAM – Departamento do Meio Ambiente, SEHAB – Secretaria Municipal da Habitação, e outros de interesse , se pronunciará sobre a viabilidade ou não do empreendimento , comunicando por escrito , em forma de certidão , o teor desse pronunciamento ao interessado .

§ 1º – No caso de ser negativa a certidão expedida, o processo será arquivado .

§ 2º - Em sendo positiva a certidão expedida, o interessado terá 60 (sessenta) dias, a contar da data da certidão, para apresentar o seu projeto de condomínio horizontal, com todos os documentos exigidos pelo artigo 6º desta lei, prazo esse que poderá ser prorrogado até o máximo de 60 (sessenta) dias mediante justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.

Art. 6º - No caso de a certidão de viabilidade ser favorável ao empreendimento, o interessado deverá apresentar :

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 justificativo;

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;

VII - No caso de a área do terreno ser igual ou inferior a 100 ha., o requerente deverá apresentar o RAP – Relatório Ambiental Preliminar, e no caso de a mesma ser superior a 100 ha., deverá apresentar a RIMA – Relatório de Impacto Ambiental .

§ 1º – Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico, compatível com os equipamentos e programas da SEPLAN, exceto quando houver justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.

§ 2º - Os documentos deverão ser numerados.

§ 3º - As plantas deverão inserir, em seu título, a seguinte expressão:

**“PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO
LEI FEDERAL nº 4.591”**

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, e referir-se à área total do terreno indicado na certidão imobiliária de propriedade.

Art. 7º - Os condomínios serão definidos de acordo com os itens de implantação constantes dos quadros abaixo, que deverão ser preenchidos pelo empreendedor:

QUADRO 1

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

Observação : a área útil total é equivalente a área da casa, jardim, quintal, etc ..

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	

Observação : as áreas reservadas ou remanescentes deverão ser devidamente esclarecidas quanto ao uso e destinação, e se integram ou não o projeto .

Art. 8º - Os condomínios deverão observar os seguintes requisitos de projeto e implantação :

I - A taxa de ocupação não poderá ser superior a 60% da unidade privativa, incluídas as edificações acessórias, exceto as piscinas, que serão computadas na área total construída;

II - Recuos mínimos em relação a linha de confrontação:

a) Frontal : 5,00 metros e quando na confluência com duas ou mais passagens particulares , uma delas deverá obedecer 5,00 metros e as demais 2,00 metros;

b) Lateral e Fundos : 1,50 metros com aberturas e zero sem aberturas;

III - A área mínima da unidade privativa será de 125,00 m², vedada a construção de mais de uma edificação principal;

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

Parágrafo Único - No caso de edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, deverão ser observadas as exigências especiais previstas na Lei Municipal 1.450/76 (Código de obras) .

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 e iluminado e 02 (dois) metros de passeio público de cada lado .

Art. 10 - O afastamento dos esgotos sanitários dos 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 11 desta lei.

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 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, não se aplicando a projetos já aprovados ou em análise.

Art. 13 - Fica revogada a Lei 3.556 de 01 de junho de 1.998.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 25 de fevereiro de 1.999

REINALDO NOGUEIRA LOPEZ CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL