

Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Câmara Municipal de Santa Cruz do

Rio Pardo

19/04/2021
Paulo H.

Horas: 14:50

LEI Nº 3.625, DE 14 DE ABRIL DE 2021.

“Dispõe sobre o condomínio de lotes urbanos no Município de Santa Cruz do Rio Pardo e dá outras Providências”.

DIEGO HENRIQUE SINGOLANI COSTA, Prefeito de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, 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. Esta lei estabelece normas para aprovação e execução dos projetos de implantação de loteamentos, de condomínios de lotes urbanos no Município de Santa Cruz do Rio Pardo, de acordo com o Plano Diretor do Município, Lei Federal 6.766/79, Lei Federal 13.465/2017, Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Lei Federal nº 4.591/64, Lei Municipal nº 162 de 20 de abril de 1963, suas alterações e demais legislação municipal vigente.

Art.2º. Constituem objetivos desta lei:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- II. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos desse tipo de parcelamento do solo;
- III. Adequar a legislação municipal as novas demandas do mercado imobiliário, advindas da Lei Federal nº 13.465/17;
- IV. Viabilizar o parcelamento do solo urbano, considerando o aumento populacional, o adensamento ordenado, a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Art.3º. O interessado na implantação de condomínio de lotes urbanos deverá por requerimento a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras solicitar a expedição de certidão de viabilidade do empreendimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Comprovante de propriedade do imóvel;
- II. Croqui e relatório para análise da implantação;
- III. Imagem aérea com demarcação do imóvel.
- IV. Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado, com demonstração de:
 - a) Divisas do imóvel com seus rumos, ângulo internos, distâncias;
 - b) Área de preservação permanente;
 - c) Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
 - d) Equipamentos urbanos e comunitários no raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as distâncias da área objeto do loteamento;
 - e) Eventuais servidões, faixas de domínio e de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências;



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



- f) Arruamentos adjacentes ou próximos, com a alocação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as distâncias da área objeto do parcelamento;
- g) Cálculo da área total da gleba.

Art. 4º Após análise e expedição da certidão de viabilidade, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras, se o caso, emitirá certidão de diretrizes a serem observadas para elaboração do projeto do empreendimento.

DA INCLUSÃO DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO

Art. 5º. A inclusão de áreas no perímetro urbano será feita por meio de lei de iniciativa exclusiva do Poder Executivo e será condicionada ao procedimento prévio de análise de viabilidade pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art. 6º. A inclusão de área ao perímetro urbano proceder-se-á mediante requerimento do interessado, assim considerado o proprietário ou seu procurador devidamente constituído por instrumento de procuração com poderes específicos.

Art. 7º. Para aprovação de inclusão de áreas no perímetro urbano e alteração de uso do solo, o município exigirá do proprietário da área, a outorga onerosa prevista nos artigos 170 a 173 da Lei Complementar Municipal nº 316/2006.

§1º. O pagamento do valor estipulado referente a outorga poderá a critério do Município e mediante correção monetária quando do efetivo pagamento, ser parcelado em até 12 (doze) vezes.

§2º. O município poderá deferir que o cumprimento da outorga se de mediante a execução de obras públicas, desde que, após cotações, seus custos sejam equivalentes ao valor da outorga prevista no caput deste artigo.

§3º. O valor da outorga será obtido mediante o valor médio de três avaliações a ser realizadas por profissionais habilitados e indicados pelo Município, às expensas do proprietário da área.

Art. 8º. Para aprovação de novos empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de serviços no Município de Santa Cruz do Rio Pardo em áreas já incluídas no perímetro urbano e que não foram objeto de parcelamento do solo, será exigida a contrapartida referente a outorga onerosa prevista no artigo 7º desta lei.

DO CONDOMÍNIO DE LOTES URBANOS

Art.9º. O condomínio de lotes urbanos poderá ser implantado, desde que certificada a viabilidade e observada as disposições desta lei, artigo 1358-A do Código Civil, exigências das legislações federais, estaduais e lei municipais de parcelamento, zoneamento e Plano Diretor, sendo que sua implantação dependerá sempre de solicitação e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

§1º. O condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, nos termos da Lei federal 6766/79, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

“Tudo para o bem de todos”

www.santacruzoriopardo.sp.gov.br



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



§2º. Na implantação de condomínio em lote originário de parcelamento de solo regular, quando já ocorridas as doações de áreas o empreendedor ficará isento de doação de área institucional e reserva de área verde.

§3º. Se a implantação ocorrer sobre gleba ainda não parcelada, o Município poderá realizar a compensação de área institucional na forma prevista no artigo 16.

Art.10. Os condomínios de lotes urbanos, são constituídos de partes de propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, conforme previsão na legislação federal vigente.

Art.11. Os condomínios de lotes urbanos deverão adequar-se ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e constantes na presente lei de parcelamento do solo e Plano Diretor, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura existente.

Art.12. Os condomínios de lotes deverão atender além das diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras e a legislação vigente, as seguintes especificações:

I. fração mínima privativa de terreno por unidade autônoma de 200,00 m², com testada mínima de 8,00 metros;

II. Nos condomínios de lotes não poderá haver desdobro de lotes.

III. O perímetro do condomínio de lotes, excluída a metragem referente aos passeios públicos, deverá ter uma faixa arborizada não edificante de pelo menos 2,00 metros entre o muro ou alambrado de fechamento externo do condomínio e as edificações ou vias internas do empreendimento, podendo esta faixa ser computada a área de sistema de lazer.

IV. O fechamento do empreendimento deverá manter permeabilidade visual na testada e no restante quando se tratar de vias públicas, devendo os projetos e execução serem previamente autorizados pelo Município.

Art.13. O interessado na aprovação de condomínio de lotes urbanos, após a certificação de viabilidade, deverá apresentar projetos, memoriais e demais documentos solicitados na certidão de diretrizes expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras, a qual observará, além das disposições específicas previstas nesta lei, as disposições gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal vigente, no Plano Diretor do Município, Lei Municipal nº 162/63, suas alterações e demais normas municipais vigentes.

Art. 14. Relativamente a área verde deverá o empreendedor reservar dentro da gleba o percentual de 20% (vinte por cento) da área total, podendo 50% (cinquenta por cento) ser destinada a sistema de lazer, conforme diretrizes previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras e Secretaria do Meio Ambiente.

Art.15. As áreas institucionais serão obrigatoriamente, no percentual estipulado na Lei Complementar Municipal nº 726/2020, doadas ao Patrimônio Público Municipal.

Praça Deputado Leônidas Camarinha, 340 – Centro – Fone: (0XX14) 3332-4000 – CEP: 18.900-000

Santa Cruz do Rio Pardo-SP

"Tudo para o bem de todos"

www.santacruzoriopardo.sp.gov.br



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 16. O Município, em observância ao interesse público e legislação vigente, promoverá a compensação das áreas institucionais, que a critério da Administração pública, será executada da seguinte forma:

- I. Doação de área ou terreno em área indicada pelo Município;
- II. Construção de equipamentos públicos em área fora do condomínio;
- III. Construção de equipamentos públicos em áreas públicas ou obras de infraestrutura fora do condomínio;
- IV. Pagamento monetário.

Parágrafo Único. O valor das áreas institucionais será aferido por meio da média apurada em três avaliações custeadas pelos condôminos, por profissionais indicados pelo Município.

Art. 17. No instrumento de convenção do condomínio deverá ter explícita definição de responsabilidade dos condôminos em arcar com todas as despesas de manutenção e conservação e as decorrentes a destinação, uso e ocupação, bem como as penalidades em caso de descumprimento.

§1º. Deverão ainda constar da convenção do condomínio as seguintes obrigações dos condôminos quanto a execução, implantação, manutenção, limpeza e conservação:

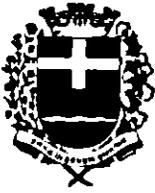
- I. das vias internas e áreas públicas;
- II. dos serviços de limpeza e coleta interna de resíduos;
- III. abastecimento de água potável, rede de drenagem pluvial, coleta de esgoto;
- IV. segurança interna, conservação das vias internas, logradouros e áreas internas de uso dos proprietários, sinalização viária;
- V. iluminação pública, infraestrutura, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas;
- VI. tratamento paisagístico das áreas comuns, toda arborização jardinagem e outros que lhes sejam delegados pelo Município;
- VII. Acesso livre para os órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal;
- VIII. Outros serviços que se fizerem necessários.

§2º. A assunção da responsabilidade pelas obrigações constantes neste artigo não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§3º. Será de responsabilidade dos condôminos todas as custas e o registros necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§4º. A assunção da responsabilidade pelos condôminos quanto a implantação, conservação e manutenção do empreendimento, das áreas públicas e de sua infraestrutura, não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 18. Para alteração do uso do solo do condomínio de lotes observar-se-á as regras estabelecidas na sua convenção, no Código Civil, diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras e demais legislação vigente.



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Art. 19. Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização e observância ao determinado pelo Poder Público Municipal.

DO USO COMUM DO SISTEMA EM CONDOMÍNIO

Art. 20. Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer e comuns permanecerão no domínio dos condôminos.

Art.21. Nos empreendimentos em sistema de condomínios as vias de circulação, as áreas de recreação e demais áreas de uso comum, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada.

DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CONDOMÍNIOS

Art. 22. Para fins de incorporação imobiliária, bem como registro de aprovação dos parcelamentos previstos nesta Lei, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 23. O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do empreendimento após ter realizado o competente registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio.

Parágrafo Único. No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

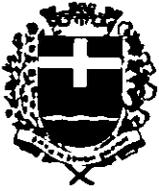
Art. 24. Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor ou condôminos deverão requerer a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras o Termo de Vistoria de Conclusão, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio, convenção do condomínio, regimento interno e demais documentos necessários para o competente registro.

DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art.25. Nos empreendimentos de condomínio de lotes urbanos será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, observada a legislação federal, estadual e municipal vigente, e de acordo com os projetos aprovados e demais exigências que venham a ser feitas pelo Município:

I. abertura de vias públicas;

II. construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público;



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



III. projeto e execução do sistema estrutural de retenção, detenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo as normas e padrões técnicos e especificações formuladas pelos órgãos competentes do município, conforme legislação vigente;

IV. construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pelo Poder Público ou Concessionária do serviço público;

V. construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais além das necessárias à instalação de hidrantes conforme especificações formuladas pelo Poder Público ou Concessionária do serviço público;

VI. obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc;

VII. colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

VIII. Pavimentação das vias com asfalto ou outro meio de pavimentação, inclusive permeável, guias, sarjetas e calçadas, desde que aprovado pelo Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigente pela ABNT;

IX. projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes da Secretaria do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

Parágrafo Único. As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade dos condôminos, em obediência ao cronograma físico-financeiro determinado para a sua execução, avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura será de 02 (dois) anos, prorrogável, desde que por motivos alheios que não deram causa, devidamente justificados, por igual período.

DAS GARANTIAS

Art. 26. Estando os projetos de acordo com as exigências municipais para sua aprovação, os condôminos darão em favor do Município de Santa Cruz do Rio Pardo para execução das obras de infraestrutura, garantia no valor total estimado e aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art.27. A garantia poderá ser por meio de hipoteca de lotes do empreendimento, que deverão estar livres de quaisquer ônus e com emissão de nota promissória, no mesmo valor, podendo o Município executar a garantia que melhor lhe aprouver.

Parágrafo Único – O imóvel indicado para hipoteca será avaliado por profissionais habilitados e indicados pelo Município, sendo todas as despesas inerentes aos laudos de avaliação custeadas pelos condôminos.

Art. 28. Os loteamentos integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia Habitacional - CDHU, ou Caixa Econômica Federal e com Recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS ou



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia, desde que seja apresentada a anuência do órgão financiador ou cópia da garantia formalizada junto ao órgão financiador.

Art. 29. Deverá constar da escritura pública de garantia hipotecária que o imóvel não poderá ser alienado sem a autorização expressa do Município.

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art.30. Para a expedição da aprovação final o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras, através de processo administrativo e a aprovação somente se dará por meio de Decreto de iniciativa exclusiva do Chefe do Poder Executivo.

Art.31. Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

Art. 32. A aprovação do empreendimento que se dá por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, quando deverá ser providenciado seu registro junto ao Oficial de Registro Imobiliário da cidade.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art.33. Pelo descumprimento desta lei, os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitam-se às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e administrativas previstas na legislação correlata:

- I.- Advertência;
- II.- Multa no valor de 0,5% da UFM por metro quadrado de parcelamento;
- III.- Embargo;
- IV.- Interdição;
- V.- Demolição.

Parágrafo Único. Considerando-se infrações para efeito desta lei, as condutas, independentemente de culpa, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta lei.

Art. 34. Consideram-se infratores:

- I.- possuidor;
- II.- proprietário;
- III.- alienante;
- IV.- promitente;
- V.- responsável pelo parcelamento;
- VI.- responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;
- VII.- incorporador;
- VIII.- corretor;
- IX.- responsável técnico;



Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo

ESTADO DE SÃO PAULO



- X.- projetista;
XI.- construtor.
§1º.- A responsabilidade atribuída aos infratores alcança todos os seus sucessores a qualquer título.
§2º.- A ampliação da penalidade não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

Art. 35. As condutas a seguir listadas sujeitam os infratores às respectivas penalidades de multa, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I.- Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, ou utilização em condomínio sem prévia aprovação pela administração pública municipal e registro de Cartório de Imóveis ou ainda quando executar o loteamento em desconformidade com o projeto urbanístico aprovado.

II.- Promessa de venda, divulgação, comercialização ou corretagem de lote(s), área(s), gleba(s) ou fração(ões) ideal(is) em loteamento ou condomínio sem prévia aprovação da Administração Pública e registro em Cartório de Imóveis.

III.- Construção de loteamento e/ou condomínio sem previamente satisfazer as exigências desta lei.

IV.- Descumprimento da advertência de que trata o artigo 34 desta lei.

Art. 36. As multas previstas nesta lei deverão ser recolhidas pelo infrator aos cofres públicos, no prazo e procedimento previsto nos artigos 18 a 36 da Lei Complementar nº 448/2011, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa.

Art. 37. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 38. Para casos omissos na presente lei caberá a análise e decisão da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 14 de abril de 2021.


Diego Henrique Singolani Costa
Prefeito de Santa Cruz do Rio Pardo