



# Câmara Municipal de **ITAPUÍ**

**AUTÓGRAFO N.º 46/2022**  
**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º. 42/2022**

**DISPÕE SOBRE DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PARA O EMPREENDIMENTO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO DE LOTES, NOS TERMOS DO ART. 1.358-A, DO CÓDIGO CIVIL, QUE SERÁ EXECUTADO EM ITAPUÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, ATRAVES DE SEU PRESIDENTE, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E REGIMENTAIS ENCAMINHA PARA A SANÇÃO DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL, O SEGUINTE PROJETO DE LEI:**

**Art. 1º** - O pedido de aprovação do Empreendimento de Unidades Residenciais denominado "CONDOMÍNIO OÁSIS DO TIETÊ", que será executado em Itapuí, deverá ser requerido à Prefeitura preliminarmente, com os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel objeto do Empreendimento;
- II - cinco vias da planta do imóvel objeto do empreendimento, em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:
- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b) localização dos cursos d'água;
  - c) curvas de nível de metro em metro;
  - d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata da entrada do Condomínio;
  - e) serviços públicos existentes no local e adjacentes;
  - f) ART/RRT do responsável técnico;
  - g) outras indicações que possam interessar a orientação geral do condomínio;

III - cinco vias do projeto urbanístico definitivo do condomínio, em plantas na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo constar nesse projeto:

- a) vias de acesso e área de recreação;
- b) subdivisão das quadras;
- c) recuos exigidos;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raio, cordas, arcos, ponto de tangência
- e) ângulos centrais das vias curvilíneas;
- f) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias, estacionamento, em escalas horizontais 1:1000 e verticais 1:100;

*Praça da Matriz, 42 - Centro - Itapuí - SP - Cep: 17 230-000*

*Fone (14) 3664-1251*

*[www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br](http://www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br)*



# Câmara Municipal de ITAPUÍ

g) Indicação dos marcos de alinhamento.

IV - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo:

- a) abertura e terraplenagem das vias de circulação e estacionamento, se for o caso, com seus respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) construção de guias e sarjetas;
- c) construção de pavimentação asfáltica nas ruas e vias de acesso;
- d) construção de valetamento e canalização de águas pluviais, que deverá ser despejada no Rio Tietê; se houver interceptação em área de APP, o projeto deverá ser executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;
- e) arborização das vias internas na proporção de 01 (uma) árvore por lote, em cada lado da rua, sendo que o projeto de arborização, tanto das vias como da área verde, no qual deve conter expressamente as espécies das árvores a serem plantadas em cada local, deverá ser previamente autorizado pela Prefeitura Municipal;
- f) garantir a preservação e o abastecimento de água do condomínio através de construção de poços artesianos e reservatório de água, conforme estudo a ser apresentado para suprir as necessidades.
- g) O estudo deverá considerar a média de, no mínimo, 4 (quatro) pessoas por lote/casa e o consumo médio de, no mínimo, 200 (duzentos) litros por pessoa;
- h) construção de rede coletora de esgoto interligando a rede municipal;
- i) construção de rede de energia elétrica interna e externa, caso necessário, do empreendimento, devendo obedecer às normas da concessionária local, apresentando projetos elétrico específico.
- j) A construção de rede de energia elétrica interna do condomínio, cujos postes devem ser de concreto, deverão ter o braço de luz e iluminação LED 120 (cento e vinte) watts com fluxo luminoso de no mínimo 12.200 (doze mil e duzentos) lumens.
- k) iluminação com braços de luz nas vias;
- l) construção de acesso;

IV – Rede Coletora de Esgoto

- a) Para lançamento do esgoto da E.E.E (Estação Elevatória de Esgoto) deverá ser feito o levantamento planialtimétrico para que se construa a rede coletora em PVC, com dimensionamento para suportar a demanda.
- b) a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio e as externas da Prefeitura Municipal.
- c) Toda a interligação à rede municipal deverá ser acompanhada e entregue para análise seguida de aprovação final por fiscal competente.
- d) O sistema de tratamento de esgoto proposto pelo empreendedor, poderá ser por sistema individual desde que atendidos os parâmetros da normas técnicas prevista na NBR 7.229 e 13.969 devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Itapuí.
- e) No caso de sistema coletivo, este deverá ser licenciado pelo órgão competente (CETESB).

Praça da Matriz, 42 - Centro - Itapuí - SP - Cep: 17 230-000

Fone (14) 3664-1251

[www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br](http://www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br)



# Câmara Municipal de ITAPUÍ

- f) O diâmetro mínimo do tubo de coleta de esgoto deverá ser de 150 mm, exceto nos casos de dispensa de aprovação junto a GRAPROHAB ou obra de baixo impacto, nos termos da deliberação do Conselho Estadual de Meio Ambiente, onde fica dispensado o licenciamento,
- g) As tampas dos bueiros ("bocas de lobo") deverão ser padronizadas, com 06 (seis) centímetros, contendo grade protetora vertical e horizontal;

## V – Rede de Distribuição de Água

- a) Construída com dimensionamento para suportar a demanda do empreendimento, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio.
- b) A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro mínimo de 50 (cinquenta) mm.
- c) Deverá ser projetada rede dupla, ou seja, uma em cada passeio, com tubos de até 100 (cem) milímetros (mm), sendo que as ligações prediais de água deverão ser executadas pelo proprietário do lote.
- d) Deverão ser evitadas ao máximo as "pontas secas" e quando ocorrerem, deverão ser previstos registros de descargas, ligados à galeria de águas pluviais ou na sarjeta.
- e) Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das tubulações, de tal modo que possibilitem o esgotamento completo da rede.
- f) Deverão ser previstas ventosas de tríplex junção em todos os pontos elevados da rede em que se fizerem necessárias.
- g) Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500 (quinhentos) metros.
- h) Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao i) Departamento de Água e Esgoto municipal, para submeter a teste no período mínimo de 30 (trinta) dias.
- j) Caso ocorram vazamentos ou outros problemas no sistema durante o período de teste, estes deverão ser sanados pelo empreendedor, reiniciando em seguida nova contagem de 30 (trinta) dias para novo teste.
- k) Concluído o período de testes, o Departamento de Água e Esgoto poderá liberar o empreendimento. Não haverá doação pois se trata de sistema privado.

## VI – Benfeitorias:

- a) Por se tratar de condomínio de lotes, as demais edificações poderão ser aprovadas em momento posterior

## VII – Fechamento do Empreendimento:

- a) Deverá ser realizado fechamento da área da gleba com alambrado/muro;

## VIII – Paisagismo:



# Câmara Municipal de ITAPUÍ

a) Apresentação de projeto de paisagismo nas áreas verdes, com projeto contendo tipo de árvores e gramado.

IX – Guarita:

a) Inclusão no projeto básico, a área reservada para a guarita necessária para atendimento externo e segurança.

X – Lixo:

a) Inclusão no projeto básico, de área destinada ao depósito de resíduos sólidos, com acesso externo, para coleta dos mesmos.

**Art. 2º** Satisfeitas as exigências do artigo anterior e após ouvidas as autoridades das esferas estadual e federal, voltará o projeto aprovado preliminarmente, para apreciação final e se aprovado assinará o responsável, termo de acordo no qual se obrigará, a:

I - executar no prazo máximo de 2(dois) anos, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras constantes no artigo anterior;

II – Declaração de que a obra obedecerá a boa técnica, atendendo as recomendações da ABNT e de todas concessionárias;

III – Declaração de que a obra será entregue totalmente limpa, testada, em perfeito estado;

IV – Declaração de que estarão disponíveis todos os documentos referentes à construção, orçamentos, cronograma, memorial descritivo, diário de obra, alvará de construção e documentação do programa de qualidade.

**Art. 3º** Assinado o termo a que se refere o artigo anterior, recolhida as taxas de aprovação, uma vez aprovado o condomínio, será expedido o competente alvará ao interessado.

**Art. 4º** A Prefeitura poderá fiscalizar as obras e serviços a que ficou obrigado a executar o proprietário ou responsável do empreendimento.

**Art. 5º** A área mínima a ser doada ao Município é de 20% (vinte por cento) da área do condomínio, podendo ser destinada como área verde/sistema de lazer/área institucional.

§1º A doação deverá ser feita em até 6 meses após a incorporação imobiliária.

§2º A área doada poderá ser objeto de cessão de direito real de uso, ao Condomínio, cabendo a esta a conservação e manutenção da respectiva área, sem ônus para o Município.

**Art. 6º** A instituição do condomínio por unidade autônoma deverá ser realizada obedecendo as legislações que disciplinam a matéria.

**Art. 7º** Por se tratar de condomínio, as unidades de lotes deverão ter no mínimo 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e as vias internas deverão ter 10 (dez) metros, com no mínimo 7 (sete) metros de leito carroçável.

*Praça da Matriz, 42 - Centro - Itapuí - SP - Cep: 17 230-000*

*Fone (14) 3664-1251*

*[www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br](http://www.camaramunicipalitapui.sp.gov.br)*



# Câmara Municipal de ITAPUÍ

**Art. 8º** Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas no imóvel que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas do empreendimento aprovado.

**Art. 9º** As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do condomínio, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 4.591/67 e Código Civil e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.  
Parágrafo único. As áreas serão alvo de desmembramento no processo de aprovação, ficando autorizado o Município de Itapuí a recebe-las.

**Art. 10.** A permissão de uso das áreas públicas somente será autorizada quando os empreendedores submeterem a administração das mesmas ao Condomínio, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Art. 11.** As áreas destinadas a fins institucionais, serão definidas por ocasião do projeto do condomínio, e deverão estar situadas externamente, serão mantidas sob responsabilidade da Condomínio, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.

**Art. 12.** As áreas públicas definidas por ocasião da aprovação do condomínio, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Itapuí, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.  
Parágrafo Único. A permissão de uso referida no artigo 13 desta Lei será outorgada ao Condomínio independentemente de licitação.

**Art. 13.** Fica a Prefeitura Municipal de Itapuí autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 12, nos seguintes termos:

- I - A permissão de uso e a aprovação do condomínio serão formalizadas por decreto do Poder Executivo;
- II - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- IV - Igualmente, deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Itapuí.

**Art. 14.** Será de inteira responsabilidade da Condomínio a obrigação de desempenhar:  
I - Os serviços de manutenção e poda das árvores, quando necessário terão que ser devidamente autorizado pela Diretoria de Meio Ambiente;



# Câmara Municipal de ITAPUI

- II - A manutenção e conservação das vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
  - III - A coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser depositado em local específico, próximo à portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
  - IV - Limpeza das vias;
  - V - Prevenção de sinistros;
  - VI - Manutenção, consumo e conservação da rede de iluminação;
  - VII - Outros serviços que se fizerem necessários;
  - VIII - Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.
- Parágrafo único. O Condomínio poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art. 15.** Caberá à Prefeitura Municipal de Itapuí a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

**Art. 16.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas pelas leis municipais vigentes, para a zona de uso onde o condomínio estiver localizado.

**Art. 17.** Os responsáveis pelo Condomínio, outorgado nos termos desta Lei, afixará em lugar visível na(s) entrada(s) do empreendimento, placa(s) com os seguintes dizeres:

DENOMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

**Art. 18.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.  
Câmara Municipal de Itapuí, 17 de junho de 2022.

**LUIZ CARLOS PIERAZO**  
Presidente

**ALEXANDRE JOSÉ ROSALIN**  
Secretário