



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 09/2026  
24 DE MARÇO DE 2026

DISPÕE SOBRE DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTO NA MODALIDADE CONDOMÍNIO DE LOTES, NOS TERMOS DO ART. 1.358-A DO CÓDIGO CIVIL, A SER EXECUTADO NO MUNICÍPIO DE ITAPUÍ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**MARIA CLÉLIA VIARO PICHELLI**, Prefeita Municipal de Itapuí/SP, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** O pedido de aprovação do Empreendimento de Unidades Residenciais denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DO SOL", a ser executado no Município de Itapuí, deverá ser requerido preliminarmente à Prefeitura Municipal, mediante protocolo formal, instruído com os seguintes documentos administrativos, projetos e estudos técnicos:

- I – Requerimento formal de aprovação do empreendimento, devidamente assinado pelo interessado ou seu representante legal;
- II – Documentos pessoais do requerente e, quando se tratar de pessoa jurídica, documentos da empresa e de seu representante legal;
- III - Procuração, quando o requerente não for o proprietário ou o responsável técnico, acompanhada de cópia simples do RG e CPF do outorgado, com poderes para representação junto às Secretarias Municipais;
- IV – Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com data de emissão não superior a 30 (trinta) dias, comprovando a propriedade do imóvel objeto do empreendimento;
- V – Certidão Negativa de Débitos Municipais relativa ao imóvel objeto do empreendimento;
- VI – Lei Municipal de Diretrizes aplicável ao empreendimento;
- VII – Projeto Urbanístico do empreendimento, em escala 1:1000, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT, contendo, no mínimo:
  - a) sistema viário interno - vias de acesso e circulação asfaltadas ou pavimentadas, guias e sarjetas;
  - b) subdivisão das quadras e dos lotes;
  - c) recuos, afastamentos e áreas não edificáveis;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

- d) dimensões lineares e angulares do projeto, incluindo raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- e) fechamento do empreendimento, contemplando o fechamento perimetral da gleba por meio de muro, alambrado ou solução equivalente;
- f) localização da guarita, lixeira, acessos e demais dispositivos;
- g) indicação das áreas destinadas a lazer, áreas verdes e áreas institucionais, quando exigidas.

VIII – Planta Planialtimétrica da gleba, em escala adequada, assinada pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da respectiva ART ou RRT, contendo, no mínimo:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) localização de cursos d'água, áreas sujeitas a restrições ambientais e áreas de preservação permanente, quando houver;
- d) arruamentos e confrontações existentes em todo o perímetro da área;
- e) serviços públicos existentes no local e adjacentes;
- f) indicação do local exato da entrada do condomínio;
- g) indicação da localização dos marcos de referência e amarrações necessárias.

IX – Projeto de Terraplenagem, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT, contendo, no mínimo:

- a) cotas de terreno natural e terreno projetado;
- b) volumes de corte e aterro, com respectivos quadros de compensação;
- c) taludes, contenções previstas e medidas de estabilidade;
- d) compatibilização com o sistema viário e com o projeto de drenagem.

X – Projeto de Drenagem e manejo de águas pluviais, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT, contendo, no mínimo:

- a) dimensionamento das galerias, valetas, bocas de lobo, dissipadores e demais dispositivos;
- b) perfis longitudinais e transversais das redes de drenagem;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

- c) realização de valetamento e canalização de águas pluviais, que serão despejadas no Córrego da Bica de Pedra. Se houver intervenção em área de APP, o projeto deverá ser elaborado e executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;
- d) indicação dos pontos de lançamento;
- e) o projeto deverá contemplar soluções adequadas de drenagem urbana, sob responsabilidade exclusiva do condomínio após a implantação;
- f) demonstração da compatibilidade com o sistema público existente, quando houver.

XI – Projeto de Abastecimento de Água Potável, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT, acompanhado do respectivo Memorial Descritivo e Memória de Cálculo contendo, no mínimo:

- a) estudo de demanda, considerando, no mínimo, 4 (quatro) pessoas por lote e consumo médio de 200 (duzentos) litros por pessoa/dia;
- b) dimensionamento da rede de distribuição para atendimento da demanda do empreendimento, com indicação de diâmetro mínimo de 50 mm (cinquenta milímetros);
- c) traçado da rede interna, com indicação de materiais, dispositivos de manobra, ventosas, registros de descarga e isolamento de trechos de até 500 m (quinhentos metros);
- d) previsão de rede dupla, uma em cada passeio, com tubulações de até 100 mm (cem milímetros), sendo as ligações prediais executadas pelos proprietários dos lotes;
- e) dispositivos para evitar pontas secas, com previsão de registros de descarga nos pontos baixos, ligados à galeria de águas pluviais ou sarjetas;
- f) indicação da fonte de abastecimento, reservação e pressurização, devendo a rede ser interligada ao reservatório do loteamento Jardim Maria Luiza, desde que ampliada a vazão do poço existente, exclusivamente para atendimento da demanda do empreendimento, ou, alternativamente, prevista a perfuração de poço próprio;
- g) instalação de hidrante de coluna em passeio público, com indicação de localização e especificações técnicas de acordo com as Instruções Técnicas definidas pelo corpo de Bombeiros;
- h) serão realizados procedimentos de testes da rede por período mínimo de 30 (trinta) dias, sob acompanhamento do Departamento Municipal de Água e Esgoto;
- i) declaração expressa de que o sistema de abastecimento terá natureza privada, não sendo objeto de doação ao Município.

XII – Projeto de Coleta e Destinação de Esgoto Sanitário, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

RRT, acompanhado do respectivo Memorial Descritivo e de Memória de Cálculo contendo, no mínimo:

- a) traçado da rede coletora interna, com indicação de diâmetros, declividades e materiais, devendo ser prevista a interligação à rede pública existente na Estrada Municipal IT1149, no poço de visita de saída do bairro Jardim Maria Luiza;
- b) perfis longitudinais da rede coletora e do trecho de interligação à rede pública;
- c) dimensionamento para atendimento integral da demanda;
- d) declaração expressa de que a manutenção das redes internas será de responsabilidade do condomínio;
- e) o empreendedor deverá assumir o compromisso de promover, às suas expensas, as melhorias necessárias na rede pública de destinação de esgoto sanitário existente, constatada sua insuficiência para absorver a demanda adicional gerada pelo empreendimento, ficando o lançamento do esgoto condicionado à implementação das soluções técnicas adequadas, devidamente fundamentadas em estudos específicos a serem apresentados e juntados ao processo administrativo de aprovação;
- f) apresentação da interligação à rede municipal para acompanhamento, análise e aprovação final pelo fiscal competente.

XIII – Projeto de Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública Internas, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT, devendo obedecer às normas da concessionária local, contendo, no mínimo:

- a) rede de energia elétrica interna e externa, quando necessária;
- b) especificação de postes de concreto;
- c) iluminação das vias com braços de luz e luminárias LED de 120 W (cento e vinte watts), com fluxo luminoso mínimo de 12.200 (doze mil e duzentos) lúmens.

XIV – Projeto de Arborização e Paisagismo das vias internas, áreas verdes e áreas comuns, contendo a identificação das espécies, priorização de nativas, espaçamentos, compatibilização com a infraestrutura e arborização mínima de 01 (uma) árvore por lote em cada lado da via, previamente autorizado pela Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT.

XV – Projeto da Guarita, com indicação de localização, plantas e cortes com detalhamentos e dimensões, e integração ao sistema viário interno e externo, assinado pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT e respectivo Memoriais Descritivos, podendo ser aprovado em momento posterior.

XVI – Memoriais Descritivos e Técnicos de todos os projetos apresentados, contendo especificações de materiais, métodos construtivos, normas técnicas aplicáveis, memórias de cálculo e compatibilização entre projetos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

XVII – Cronograma Físico-Financeiro de execução das obras de infraestrutura do empreendimento, acompanhado da Planilha de Quantitativos e Orçamento, contemplando materiais e mão de obra, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e acompanhados da respectiva ART ou RRT, devendo o cronograma observar o prazo máximo de 04 (quatro) anos para implantação da infraestrutura, prorrogável por igual período, nos termos desta Lei.

XVIII – Laudo Ambiental completo e detalhado da área, contendo a caracterização física, ambiental e geotécnica do terreno, bem como a identificação de restrições e condicionantes ambientais assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART ou RRT.

**Art. 2º** Atendidas as exigências do artigo anterior, após a manifestação dos órgãos competentes e aprovação definitiva do projeto, o responsável firmará Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – executar, após o registro, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, as obras de infraestrutura previstas nesta Lei, sem ônus para o Município, desde que, durante esse período, não ocorram alterações significativas nas condições ambientais, no entorno urbano ou nas características dos sistemas de infraestrutura e saneamento que fundamentaram a aprovação do empreendimento;

II – observar as normas técnicas da ABNT, do Corpo de Bombeiros e das concessionárias de serviços públicos;

III – entregar as obras concluídas, testadas e em perfeito estado de funcionamento;

IV – manter disponíveis todos os documentos técnicos da obra, incluindo planilha de quantitativos e orçamento, cronograma físico-financeiro, diário de obra, alvará de construção e respectivas ARTs e/ou RRTs.

**Art. 3º** Assinado o Termo de Compromisso e recolhidas as taxas devidas, será expedido o competente Alvará de Execução de Obras.

**Art. 4º** Após a expedição do Alvará de Execução de Obras, todas as obras de infraestrutura poderão ser acompanhadas e fiscalizadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 5º** Concluídas as obras de infraestrutura do empreendimento, o recebimento das obras e a verificação de sua conformidade com os projetos aprovados, normas técnicas e exigências legais observarão o procedimento estabelecido neste artigo.

§1º Concluídas as obras, o empreendedor deverá solicitar formalmente o recebimento de cada uma junto aos respectivos órgãos fiscalizadores, que emitirão os Termos de Recebimento Definitivo.

§2º Para o recebimento das obras, deverá ser apresentada a documentação “as built”, em 01 (uma) via impressa, assinada pelos responsáveis técnicos com as respectivas ARTs e/ou RRTs, bem como mídia digital contendo arquivos georreferenciados nas extensões “pdf”, “doc”, “dwg” e “xls”.

§3º Após o recebimento definitivo de todas as obras de infraestrutura, inclusive aquelas sob responsabilidade do Departamento de Água e Esgoto, o empreendedor deverá requerer a emissão



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

do Termo de Verificação de Obras – TVO, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979, o qual deverá ser apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

§4º A liberação de eventual garantia somente ocorrerá após o recebimento definitivo de todas as obras e a emissão do TVO.

**Art. 6º** Fica estabelecida a doação ao Município de área correspondente a 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, destinada a área verde, sistema de lazer ou área institucional.

§1º A doação deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses após o registro da incorporação imobiliária.

§2º A área doada poderá ser objeto de cessão de direito real de uso ao condomínio, cabendo a este sua conservação e manutenção, sem ônus para o Município.

**Art. 7º** A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá observar a legislação federal aplicável, especialmente o art. 1.358-A do Código Civil e a Lei Federal nº 4.591/1964.

**Art. 8º** Por se tratar de condomínio de lotes, as unidades deverão obedecer às dimensões mínimas previstas na Lei Federal nº 6.766/1979, sendo vedado o desmembramento de lotes após a aprovação do empreendimento.

**Art. 9º** Não caberá ao Município qualquer responsabilidade por eventuais diferenças de medidas apuradas pelo interessado em relação às constantes do projeto aprovado.

**Art. 10º** As áreas verdes públicas deverão situar-se externamente ao perímetro fechado do condomínio, sendo objeto de desmembramento e posterior incorporação ao patrimônio municipal.

**Art. 11º** As áreas institucionais, quando exigidas, deverão situar-se externamente ao condomínio e serão objeto de desmembramento, ficando autorizado o Município a recebê-las.

**Art. 12º** As áreas públicas eventualmente objeto de permissão de uso permanecerão sob domínio do Município, podendo a permissão ser revogada a qualquer tempo, por interesse público devidamente justificado.

**Art. 13º** O empreendimento deverá estar em conformidade com a Lei de Diretrizes própria e demais normas urbanísticas vigentes, não implicando sua aprovação em flexibilização automática de parâmetros legais.

**Art. 14º** O empreendimento caracteriza-se como Condomínio de Lotes, não se confundindo com loteamento ou loteamento fechado, sendo vedada a alteração posterior de sua natureza jurídica.

**Art. 15º** As vias internas e demais infraestruturas implantadas no interior do condomínio terão natureza privada, cabendo exclusivamente ao condomínio sua manutenção, conservação e operação, não gerando ônus presente ou futuro ao Município.

§1º As vias internas do empreendimento deverão ser executadas com pavimentação adequada, mediante revestimento asfáltico ou outro tipo de pavimento tecnicamente equivalente, previamente aprovado pelo órgão municipal competente, observadas as normas técnicas aplicáveis.




# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

Município, deverão ser obrigatoriamente executadas com pavimentação asfáltica, em conformidade com o padrão técnico adotado nas demais vias públicas municipais.

- IV. o Município não se compromete a realizar desapropriações, devendo o interessado comprovar a propriedade das áreas necessárias ou eventual indenização a terceiros;
- V. somente após o registro imobiliário do empreendimento e a emissão do Alvará de Execução de Obras será permitido o início das obras;
- VI. as Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs e/ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRTs apresentados deverão abranger, de forma expressa, tanto a Elaboração quanto a Execução dos projetos, obras e serviços correspondentes, não se admitindo responsabilidade técnica restrita apenas à fase de projeto;
- VII. a aprovação dos projetos e a fiscalização das obras pelo Município não implicam corresponsabilidade técnica, civil ou administrativa, permanecendo integralmente sob responsabilidade do proprietário, do empreendedor e dos respectivos responsáveis técnicos eventuais danos, vícios construtivos, passivos ambientais ou descumprimento de normas legais;
- VIII. a atuação municipal limitar-se-á ao controle administrativo, urbanístico e ambiental, nos estritos termos da legislação vigente, não caracterizando assunção de obrigações operacionais, financeiras ou de manutenção de infraestruturas privadas.

**Art. 22º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPUÍ, 24 DE MARÇO DE 2026.

  
**MARIA CLÉLIA VIARO PICHELLI**  
Prefeita Municipal