



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

AUTÓGRAFO N.º 085/2024

LEI Nº. 3.143

DE 29 DE NOVEMBRO DE 2024

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

ANTÔNIO ÁLVARO DE SOUZA, Prefeito do Município de Itapuí, Estado de São Paulo, no uso 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 O pedido de aprovação do Empreendimento de Unidades Residenciais denominado "CONDOMÍNIO RIVIERA", previsto com 189 lotes, 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

- 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;
- g) Indicação dos marcos de alinhamento.

IV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.

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 à:

I - Apresentação de declaração de que a obra obedecerá a boa técnica, atendendo as recomendações da ABNT e de todas concessionárias;

II - Apresentação de declaração de que a obra será entregue totalmente limpa, testada, em perfeito estado;

III - Apresentação de 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.

IV - Após o registro do condomínio, deverá contar o prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, para a execução das seguintes obras e serviços:

- 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) A área mínima dos lotes nesse loteamento deverá ser de 160,00 metros quadrados sendo a frente mínima de 8,00 metros, com excessão dos lotes de esquina. Não será permitido desmembramento de lotes do loteamento, salvo as áreas de domínio público;
- e) Realização de valetamento e canalização de águas pluviais, preferencialmente em PEAD, que serão despejadas no Córrego Bica de Pedra. Se houver



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

intervenção em área de APP, o projeto deverá ser elaborado e executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;

- f) As tampas dos bueiros ("bocas de lobo") deverão ser padronizadas, com 06 (seis) centímetros, contendo grade protetora vertical e horizontal;
- g) 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;
- h) Construção de rede de energia elétrica interna e externa, caso necessário, do empreendimento, devendo obedecer às normas da concessionária local, apresentando projeto elétrico específico. 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.
- i) Iluminação com braços de luz nas vias;
- j) Construção de acesso;
- k) Rede Coletora de Esgoto:

Deverá ser realizada a construção de rede coletora de esgoto interligando a rede coletora existente DM 200 mm no cruzamento da Rua 11 de Setembro esquina com a Rua Manoel Rodrigues Martins. A interligação da rede coletora interna do loteamento à rede externa, deverá ser construído com tubos de PVC ocre 200 mm (liso ou corrugado), com poços de visitas a cada 100 metros, no máximo. O projeto da referida rede deverá ser elaborado e executado pelo proprietário e aprovado nos órgãos competentes;

Para realizar o tratamento de esgotos gerados no empreendimento, o empreendedor deverá realizar melhorias (retrofit) na Estação de Tratamento de Esgotos Municipal. Para isso, o empreendedor deverá contratar estudos com profissional especializado, apresentá-lo para aprovação no departamento de Água e Esgoto do município e executá-lo anteriormente do recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Itapuí;

A rede coletora interna de esgoto do loteamento deverá ser projetada rede simples, localizada no terço da via, e deverá ser construída com tubos ocre lisa ou corrugado, na bitola mínima de 150mm (6"). Ainda deverão ser executadas as ligações de esgoto prediais com tubos ocre liso na bitola mínima de 100 mm (4") e dispostas a cada 50 cm da testada dos imóveis e dotadas de TIL em PVC de ligação predial.

Deverão ser empregados poços de visitas com tampões padrão da prefeitura municipal nas alterações de diâmetro, mudança de material, encontro de coletores e em posições intermediárias com grande extensão ou linha reta, de modo que a distância entre 2 (dois) PV'S consecutivos não exceda a 100,00 metros, respeitando ainda as diretrizes da NBR 9649;
- l) Rede de Distribuição de Água
Construída com dimensionamento para suportar a demanda do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

Deverá ser garantida a reservação e o abastecimento de água do empreendimento através de construção de novo poço artesiano ou retrofit dos poços municipais existentes, obedecendo o limite outorgável licenciado, com capacidade de 7,56 m³/h e reservatório de água com capacidade de 50 (cinquenta) m³. O reservatório de água poderá ser implantado em outra área operada pelo DAE municipal de Itapuí. Os dados de volume e vazão consideram a média de, no mínimo, 4 (quatro) pessoas por lote/casa e o consumo médio de, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) litros por pessoa, conforme o padrão habitacional proposto; além disso considerou o coeficiente K1 = 1,2 em relação ao dia de maior de consumo, e para o poço a utilização máxima de 18 (dezoito) horas diárias. Tanto a necessidade do poço, como do reservatório poderão ser somadas às necessidades do RESIDENCIAL PARQUE ALMEIDA PRADO, pra fins de implantação em única etapa.

A interligação ao sistema público de abastecimento deverá ser realizado na rede existente de PVC DEFOFO DN 150 mm localizada na Rua Santo Antonio.

A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro nominal mínimo de 50 (cinquenta) mm. 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 Departamento de Água e Esgoto do município após solicitação do proprietário do lote.

Deverão ser evitadas ao máximo as "pontas secas" e, quando ocorrerem, deverão ser previstos registros de descargas, ligados a galeria de águas pluviais ou na sarjeta.

Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das tubulações, de tal modo que possibilitem o esgotamento completo dos mesmos; deverão ser previstas ventosas de triplice função em todos os pontos elevados da rede em que se fizerem necessárias.

Os registros de manobra deverão ser dispostos de tal modo a isolar trechos de rede de, no máximo, 500,00 (quinhentos) lotes.

Os hidrantes deverão ser dispostos de raio máximo de 500,00 metros, de tal modo que toda área urbanizada fique protegida.

Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao departamento de água do município, para submeter a teste no período mínimo de 30 dias, durante o intervalo, ocorrendo vazamentos ou outros problemas no sistema, os mesmos deverão ser sanados pelo empreendedor, reiniciando em seguida nova contagem de 30 dias para teste. Concluído o período de testes, o departamento de água do município receberá o sistema do loteamento.

V – Benfeitorias

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

VI – Fechamento do Empreendimento

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

VII – Paisagismo

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

VIII – Guarita

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

IX – Lixo

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

Art. 3º Assinado o termo a que se refere o artigo anterior, recolhidas 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 este 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 160 (cento e sessenta) metros quadrados e as vias internas deverão ter no mínimo 11 (dez) metros, com no mínimo 7 (sete) metros de leito carroçável.

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. As áreas serão alvo de desmembramento no processo de aprovação, ficando autorizado o Município de Itapuí a recebe-las.

Art. 10º 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, e serão mantidas sob responsabilidade da Condomínio, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente esta função.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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;

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.

§ 1º 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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 O Condomínio, outorgado nos termos desta Lei, afixará em lugar visível na(s) entrada(s) do empreendimento, placa(s) com os seguintes dizeres:

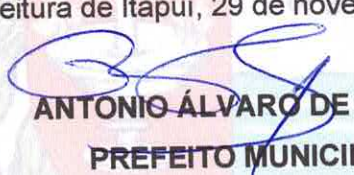
DENOMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

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 CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

Art. 18 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publicado no quadro de avisos do passo municipal registrado em Livro e arquivado na Diretoria de Administração da Prefeitura na data supra.

Prefeitura de Itapuí, 29 de novembro de 2024.


ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL