



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

AUTÓGRAFO N.º 097/2024

LEI N.º 3.153

DE 11 DE DEZEMBRO DE 2024

DISPOE 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 RECANTO DAS ÁGUAS", 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

- 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, 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 reservação 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. 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;
  - g) Construção de rede coletora de esgoto interligando a rede municipal;
  - h) Construção de rede de energia elétrica interna e externa, caso necessário, do empreendimento, devendo obedecer às normas da concessionária local, apresentando projetos 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.
- IV – Rede Coletora de Esgoto:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio e as externas da Prefeitura Municipal. A rede de esgoto deverá ser interligada à rede do Condomínio Oásis do Tietê.

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:

Construída com dimensionamento para suportar a demanda do empreendimento, sendo que a manutenção da rede internas será de responsabilidade do condomínio.

A construção de rede de distribuição de água deverá ser dimensionada com diâmetro 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 proprietário do lote.

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.

Deverão ser previstos registros de descargas em todos os pontos baixos das galerias. Deverão ser previstas ventosas de tríplex junção 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 (quinhentos) metros.

Após a conclusão da rede de distribuição, o empreendedor deverá solicitar ao Departamento de Água e Esgoto municipal, para submeter a teste no período mínimo de 30 (trinta) dias. 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. Concluído o período de testes, o Departamento de Água e Esgoto será liberado o empreendimento. Não haverá doação, pois, se trata de sistema privado.

O empreendedor deverá interligar a rede de água no Reservatório do loteamento Jardim Maria Luiza, desde que, aumente a vazão do poço existente no local, para atender tão somente a demanda do empreendimento ou deverá perfurar um novo poço no empreendimento, para atender a própria demanda.

## VI – Benfeitorias:

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

## VII – Fechamento do Empreendimento:

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

## VIII – Paisagismo:

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

## IX – Guarita:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

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

X – Lixo:

A coleta será realizada pela prefeitura internamente ao condomínio nos dias da semana.

**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, prorrogável por igual período, 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 as 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 obedecer ao mínimo legal previsto na Lei Federal 6.766/79 e as vias internas deverão ter no mínimo 10 (dez) metros, com no mínimo 6 (seis) metros de leito carroçável. Não será permitido desmembramento de lotes após a aprovação do empreendimento.



# PREFEITURA 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 verdes públicas, serão definidas por ocasião do projeto do condomínio, e deverão estar situadas externamente ao 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 recebê-las.

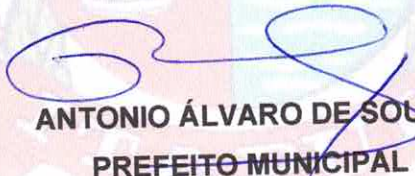
**Art. 10** As áreas destinadas a fins institucionais, serão definidas por ocasião do projeto do condomínio, e deverão estar situadas externamente, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 4.591/67 e Código Civil e das demais exigências das legislações estaduais e municipais. As áreas serão alvo de desmembramento no processo de aprovação, ficando autorizado o Município de Itapuí a recebê-las.

**Art. 11** 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.

**Art. 12** Está 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, 11 de dezembro de 2024.

  
**ANTONIO ÁLVARO DE SOUZA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**