

LEI Nº 2641/2004

AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE SAPUCAIA DO SUL.

Walmir dos Santos Martins, Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul, Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, com fundamento no art. 82, inciso III da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Sapucaia do Sul.

Parágrafo Único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº [4.591/64](#), e do Decreto-Lei nº 271/67.

**Art. 2º** - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº [4.591/64](#), por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

**Art. 3º** - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as norma que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

**Art. 4º** - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº [4.591/64](#), com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

**Art. 5º** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) planta dos lotes;

c) planilha de cálculo das áreas;

d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 6º** - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº [4.591/64](#) e suas alterações, se houver.

**Art. 7º** - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 8º** - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da SMCP e SMMA no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

**Art. 9º** - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 3º - Os lotes terão área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 4º - As áreas verde e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 5º No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

**Art. 10** - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 12,00 (doze), sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação do aruamento será CBUQ ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

**Art. 11** - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

**Art. 12** - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

**Art. 13** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 14** - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul, 09 de julho de 2004.

WALMIR DOS SANTOS MARTINS

Prefeito Municipal