



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

PRJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 502 DE 04 DE FEVEREIRO DE 2025

Autoria do Executivo

“ESTABELECE NORMAS PARA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE ITIRAPUÃ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

GERSON LUIZ LVES, Prefeito do Município de Itirapuã, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

Art.1º. Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes, para fins residenciais, em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se as diretrizes desta Lei, o Código de Obras, e, no que couberem as demais legislações federais, estaduais e municipais.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.2º. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, Art. 1.331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

§ 1º. Será facultado a regularização dos condomínios horizontais á existentes, que poderá ser formalizada após a vigência dessa lei, com o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, após o deferimento do pedido.

§2º Os condomínios existentes no município, poderão ser objetos de regularização, desde que se enquadrem na presente lei e tenham a sua transformação aprovada pela Prefeitura Municipal, através dos órgãos competentes e específica autorização legislativa.

Art.3º. Quando da aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer são de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo único. A localização do percentual de área verde deve estar contígua ao loteamento.

Art.4º. Para efeito de aplicação desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

Condomínio horizontal de lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

autônomas destinadas à edificação unifamiliar, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário, iluminação das vias e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade.

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Imóvel lindeiro: o mesmo que imóveis vizinhos.

Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.

Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.

Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

Área urbana: área delimitada em Lei específica como urbana no município.

Unificação ou membramento: é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada.

Desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Art.5º. Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o Art. 3º, nos seguintes termos:

I. A aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes será formalizada por Decreto do Poder Executivo;

II. As edificações de área de lazer comum do condomínio, sanitários, vestuários e piscinas deverão ser construídos em áreas específicas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Art.6º. Será de inteira responsabilidade do loteador a obrigação de desempenhar:

- I. Serviços de manutenção das árvores e podas, quando necessário;
- II. Manutenção, conservação e pavimentação asfáltica (com aplicação Concreto Betuminoso Usinado a Quente) das vias internas de circulação do condomínio, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III. Limpeza das vias internas do condomínio;
- IV. Prevenção de sinistros;
- V. Coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na área interna do condomínio, sendo que o recolhimento pela coleta municipal acontecerá por acesso externo;
- VI. Todos os serviços de abastecimento de água, tratamento de esgoto e drenagem de águas pluviais;
- VII. O fornecimento de energia elétrica nas vias internas;
- VIII. A garantia na ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

§1º. O fornecimento de água e o tratamento de esgoto deverá ser feito da forma estabelecida pela Concessionaria;

§2º. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Art.7º. O loteador nos termos desta Lei, fixará em lugar visível nos acessos ao Condomínio Horizontal de Lotes, placas com dizeres da denominação do loteamento, número e data do Decreto que regulamentou a permissão de uso.

Art.8º. A Aprovação dos Condomínios Horizontais de Lotes será condicionada a apreciação da Prefeitura Municipal das minutas dos estatutos do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenham o modo de administração e construção.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, no que couber poderá solicitar alterações nas minutas se houver descaracterização da finalidade ao que o empreendimento foi proposto.

Art.9º. As despesas do fechamento do Loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do loteador.

Art.10º. Para efeitos tributários nos Condomínios Horizontais de Lotes, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel e, quando for caso relativo à fração ideal correspondente.

Parágrafo Único. Os proprietários contribuintes serão responsáveis pelos impostos sobre serviços com responsabilidade tributária pelo recolhimento das respectivas taxas.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art.11º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial que conterà as normas que vigorão entre condôminos bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Código de Obras, e no que couberem as demais legislações federais, estaduais e municipais.

Art.12º. Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes são:

I. Cada lote será considerado como unidade autônoma sendo atribuído a ele uma fração ideal da gleba e de áreas comuns;

II. Conter as limitações edilícias de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art.13º. As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeados pelo empreendedor ou por este executado sob licença do Poder Público

Art.14º. As restrições para o Condomínio Horizontal de Lotes são as seguintes:

- I. Número mínimo de Lotes de 20 (vinte) unidades;
- II. Área mínima dos Lotes de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- III. Testada mínima dos Lotes em Meio de Quadra de 12,00 m (doze metros);
- IV. Testadas mínimas dos Lotes de Esquina de 16,00 m (dezesesseis metros);
- V. Profundidade mínima nos Lotes de 30,00 m;
- VI. Área de uso comum dos condôminos, de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;
- VII. Área verde de no mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do loteamento;
- VIII. Área do sistema viário sendo no mínimo 18% (dezoito por cento) da área total do loteamento, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida a área verde ou para equipamentos de uso comum dos condôminos, a ser definida pela Prefeitura Municipal;
- IX. Área máxima destinada aos lotes de 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do loteamento;
- X. Da área total do loteamento, aquelas que não estiverem incluídas no percentual de lotes, áreas para equipamentos urbanos de uso comum, sistema viário e área verde,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

deverão ter uso comum que será definido através das minutas dos estatutos do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção;

XI. Não poderão estar incluídas no percentual das áreas verdes, para equipamentos de uso comum e vias de circulação, aquelas que porventura sejam necessárias para a instalação de equipamentos urbanos;

XII. Nos lotes somente será permitido o uso residencial unifamiliar horizontal, sendo a altura máxima do imóvel com 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros), no máximo 2 (dois) pavimentos;

XIII. A distância máxima entre o limite do perímetro urbano até o condomínio horizontal de lotes será de até 5 (cinco) Km.

Parágrafo Único. Em condomínios horizontais de lotes o desmembramento, desdobro ou fracionamento será permitido, unicamente, para unificação a lotes lindeiros.

Art.15º. Os condomínios horizontais de lotes deverão ser cercados em seus limites com muros de alvenaria de altura mínima de 2,00 m (dois metros) e largura mínima de 14 cm (quatorze centímetros), no seu entorno caracterizando a separação da área utilizada com a malha viária urbana e confrontantes.

§ 1º. É obrigatória a conservação da área verde e da área de preservação permanente pelos condôminos.

§ 2º. O acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do município com recuo adequado para manobras dos veículos de tal forma a permitir acesso mínimo para 02 (dois) veículos simultaneamente sem prejuízo do fluxo da via principal.

§ 3º. Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Art.16º. A área máxima do Condomínio Horizontal de Lotes dependerá de considerações urbanísticas, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

§1º. No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificado a intenção de implantação da modalidade de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais.

§2º. Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art.17º. As vias internas de circulação e as de acesso aos loteamentos de acesso controlado ficam classificadas nas seguintes categorias, com as suas respectivas características:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

I. Vias Internas: Largura mínima de 13,00 (treze) metros com passeio de largura mínima de 3,00 (três) metros, cada lado e, via de rolamento de 7,00 (sete) metros.

II. Acesso ao Condomínio: Dois acessos (entrada e saída de veículos) independentes da guarita com Largura mínima de 07,00 (sete) metros e acesso de pedestres com largura máxima de 03,00 (três) metros;

§1º. Todos os acessos aos pedestres deverão ter rampa de acessibilidade, conforme à NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§2º. Os valores definidos para as características geométricas das vias são os mínimos permitidos, podendo ser aumentado a critério do loteador com anuência da Prefeitura.

§3º. As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praça de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 (vinte) metros.

CAPÍTULO IV DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

Art.18º. Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição do Parecer de Estudo de Viabilidade do empreendimento (PEV), apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I. comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

II. planta do imóvel com a determinação exata de:

- a.** divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;
- b.** curvas de nível com 5,00m (cinco metros) de equidistância;
- c.** árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d.** nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e.** locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f.** benfeitorias existentes;
- g.** servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- h.** arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- i.** cálculo da área total da gleba;
- j.** identificação do zoneamento existente no plano diretor.

III. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

§ 1º - A Secretaria de Engenharia e Obras ou departamento correlato expedirá parecer informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º - O parecer de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO

Art.19º. Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I. Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

- a.** 04 (quatro) vias em cópias impressas;
- b.** 01(uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia, contendo todos os mapas e documentos pertinentes à aprovação acompanhada de declaração atestando que confere com o original entregue em documento impresso;

II. Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a.** Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b.** Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c.** Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d.** Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações;
- e.** Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

III. Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, água, esgotamento sanitário e energia;

- a.** Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos e destinação, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b.** Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável, em conformidade com as normas da concessionária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

c. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de escoamento sanitário, em conformidade com as normas da concessionária;

d. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica, em conformidade com as normas da concessionária;

e. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos, acessibilidade e sinalizações horizontais e verticais;

f. Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

g. Projeto de Pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso em comum;

IV. Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente ou AAF – Autorização Ambiental de Funcionamento.

V. Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente, quando for o caso.

VI. Quadro de áreas;

VII. Minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como possíveis alterações futuras, como condição de sua validade.

Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

I. Certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel;

II. Cronograma físico e financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida;

III. Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

IV. Comprovantes de pagamento das taxas municipais.

Art.20º. Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

CAPÍTULO V DO CAUCIONAMENTO

Art.21º. A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo Único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

Art.22º. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 30% (trinta por cento) do total de lotes do empreendimento.

§ 1º - a critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º - a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento proporcional ao executado, mediante comprovação à Prefeitura.

I. se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

II. se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º - Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º - Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. Nº. 45.317.955/0001-05

Art.23º. Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art.24º. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art.25º. É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de **500 (quinhentas) UFESP's (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo)** e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

CAPÍTULO VIII DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art.26º. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras (CCO).

§ 1º - O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º - A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

CAPÍTULO IX DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art.27º. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal de Itirapuã poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA, CAU e/ou quaisquer outros órgãos competentes, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as constituírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º - Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA, CAU e/ou quaisquer outros órgãos competentes, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar.

CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

Art.28º. Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas em UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo:

- I.** por iniciar a execução de parcelamento do solo sem o projeto aprovado: 500 (quinhentas) UFESP;
- II.** por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: 500 (quinhentas) UFESP;
- III.** pelo prosseguimento da obra embargada: 100 (cem) UFESP por dia, a partir da data do embargo;
- IV.** por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 500 (quinhentas) UFESP;
- V.** por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 500 (quinhentas) UFESP;
- VI.** por desrespeitar, invadir ou causar quaisquer danos à Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme Decreto Federal 6.514/08: de 200 (duzentos) a 5.000 (cinco mil) UFESP, além de obrigação de reparar o dano e de outras sanções previstas em lei;

§ 1º. Havendo infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não discriminada no



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

artigo anterior, será aplicada a multa diária de 100 (cem) UFESP, enquanto perdurar a irregularidade.

§ 2º - O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimento dos danos causados ao patrimônio público ambiental e a terceiros.

Art.29º. As penalidades previstas na presente Lei serão processadas através de auto de infração e multa que deverão ser lavradas com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas, e deverá constar obrigatoriamente:

- I. Data da lavratura;
- II. Nome e localização do loteamento;
- III. Descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV. Dispositivo legal infringido;
- V. Penalidade aplicável;
- VI. Assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único: Após a lavratura do auto de infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se ainda, se não tiver ocorrido a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou edital publicado no Diário Oficial do Município ou em jornal de grande circulação.

Art.30º. Caberá impugnação do auto de infração e a imposição de penalidade a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço protocolado na Prefeitura Municipal, no prazo de 15 dias úteis, contando da data da lavratura do auto, sobre pena de revelia.

Art.31º. A decisão definitiva, que impuser ao autuado a pena de multa, deverá ser cumprida no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data da comunicação.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.32º. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art.33º. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único. As áreas verdes públicas externas resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

paisagístico em todo o seu empreendimento.

Art.34º. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Código de Obras e legislação vigente.

Art.35º. Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, recolhimento dos resíduos sólidos e inertes, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art.36º. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo Único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, conforme estabelecida na presente Lei.

Art.37º. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso, conforme:

- I. a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- II. a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, deverão ser visíveis, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- III. permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

Art.38º. As obras deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro dos prazos constantes do cronograma físico-financeiro apresentado na aprovação, contados a partir da data de expedição do Alvará de Execução.

Art.39º. O órgão da Prefeitura Municipal responsável pela aplicação da presente Lei será a Secretaria de Engenharia e Obras ou departamento correlato.

Parágrafo Único – Caberá aos órgãos federais e estaduais pertinentes fornecerem pareceres de viabilidade do empreendimento e demais orientações visando as a fiel aplicação desta Lei.

Art.40º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

Ordinária nº 2.463 de 19 de agosto de 2022.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 04 de fevereiro de 2025.

GERSON LUIZ ALVES

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITIRAPUÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

C.N.P.J. N°. 45.317.955/0001-05

JUSTIFICATIVA – PL. 502/2025

Senhor Presidente
Nobres Vereadores

Este Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar e permitir a implementação de condomínios urbanos fechados.

A forma de agrupar e edificar são de interesse tanto do particular quanto do Poder Público. Por isso, o direito deve regular a matéria. Pelos jurisconsultos, o tema faz parte do Direito Urbanístico, com viés administrativo, constitucional, civilista e empresarial.

Se faz necessário fazer a distinção de solo rural e urbano. Assim a ocupação do solo rural é de competência da União. Já o solo urbano é de competência legislativa do Município. Contudo, outras formas de loteamento urbano podem e devem ser regulamentadas por Lei.

De fato, a iniciativa privada tem percebido a necessidade, cada vez mais, de empreendimentos urbanísticos caracterizados como “Loteamentos fechados ou de Acessos Restritos”.

Surge, portanto, que o Município de Itirapuã edite normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações, com respeito a Constituição Federal, Legislação Federal e demais legislações pertinentes.

Assim, submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis o presente Projeto de Lei, com a convicção de sua aprovação por unanimidade de Vossas Excelências, subscrevemo-nos reiterando votos de consideração e apreço.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 04 de fevereiro de 2025.

GERSON LUIZ ALVES

Prefeito Municipal