



LEI Nº 1.784/2022

DE 14 DE SETEMBRO DE 2022

**"DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES
NO PERÍMETRO URBANO E NAS ÁREAS URBANIZADAS DO
MUNICÍPIO DE PINHALZINHO/SP."**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO,

Estado de São Paulo aprovou e eu, **JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA**, Prefeito Municipal Interino sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município da Estância de Pinhalzinho, SP, o instrumento urbanístico de ocupação do solo urbano denominado condomínio Horizontal de Lotes, o qual poderá ser implantado no perímetro urbano e na área urbanizada do Município de Pinhalzinho, SP.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se Condomínio Horizontal de Lotes a utilização do solo na forma da Lei nº 4.591/64, do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, e dos arts. 58 e 78 da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§ 2º - O Condomínio Horizontal de Lotes também poderá ser utilizado enquanto modalidade de regularização fundiária.

Art. 2º - As construções previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64 e no artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67 equiparam-se à infraestrutura do empreendimento, considerando-se unidade autônoma o próprio lote, e não a edificação sobre o mesmo erigida.



Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos urbanos não passará ao Município, por ocasião do registro do empreendimento, considerando-se área comum do Condomínio Horizontal de Lotes.

Art. 3º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de Convenção de Condomínio, a qual conterà a norma que vigerá entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade, observados o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

Art. 4º - Para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédios, são requisitos:

I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, devendo cada lote ser considerado como uma unidade autônoma, sendo a ele atribuída uma fração ideal na gleba matriz solo e nas coisas comuns, inclusive nas edificações de uso comum, e

II - Que haja uma detalhada Convenção 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 - A consecução do Condomínio Horizontal de Lotes poderá realizar-se mediante prévia incorporação imobiliária, observando-se, para tanto, as exigências específicas da Lei nº 4.591/64.

Art. 6º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do Condomínio Horizontal de Lotes constituirá uma 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. 7º - Antes da elaboração do projeto do Condomínio Horizontal de Lotes, o interessado ou seu representante legal deverá requerer, perante a Prefeitura Municipal, a Consulta de Viabilidade, por meio de requerimento, indicando o número da inscrição imobiliária do imóvel, devidamente instruído com os seguintes documentos:

- I - Certidão atualizada do registro imobiliário da área;
- II - Levantamento planialtimétrico da área, com indicação de sua localização, preferencialmente georreferenciada, tipo de vegetação, limites da APP, se houver, bem como demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, e
- III - Estimativa preliminar da quantidade de unidades a serem criadas.

Parágrafo Único - Antes da emissão do parecer de viabilidade, o órgão municipal competente deverá consultar os conselhos municipais pertinentes.

Art. 8º - Após o parecer favorável decorrente da Consulta de Viabilidade, o interessado deverá solicitar a aprovação dos projetos e dos memoriais para a implantação da infra-estrutura mínima exigida a ser instalada e mantida pelo Condomínio Horizontal de Lotes, devendo aqueles contemplarem:

- I - Sistemas próprios de esgotamento de águas pluviais, inclusive com o detalhamento de interligação ao sistema municipal no entorno da área;
- II - Disposição final de esgotos sanitários;
- III - Abastecimento de água potável;
- IV - Fornecimento de energia elétrica;
- V - Iluminação das áreas comuns;
- VI - Pavimentação das vias internas;
- VII - Padrão do calçamento dos passeios interno;



- VIII - Padronização e tratamento paisagístico nas áreas comuns;
- IX - Área de lazer de no mínimo 100 m² ou 3% da área total da gleba, considerando-se a que apresentar maior área;
- X - Área permeável de no mínimo 100 m² ou 3% da área total da gleba, considerando-se a que apresentar maior área;
- XI - Espaço para os medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo junto ao alinhamento do muro frontal, respeitando-se o Código de Edificações, e
- XII - Tipologia do controle de acesso do tipo de portaria.

Parágrafo Único - No pedido de aprovação do empreendimento deverá constar informações sobre a elaboração de incorporação ou registro final do Condomínio Horizontal de Lotes após a conclusão das obras, observando-se o seguinte:

- I - No caso de incorporação, o interessado deverá registrá-la no Ofício de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da aprovação do projeto, devendo concluir as obras no prazo de 12 (doze) meses, também contados da aprovação, prorrogáveis por igual período, e
- II - Não havendo prévia incorporação, as obras deverão ser concluídas no prazo de 12 (doze) meses contados da aprovação do projeto, prorrogável por igual período.

Art. 9º - O Condomínio Horizontal de Lotes somente poderá ser implantado em imóvel com área igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e com testada máxima de 60 (sessenta metros), devendo ainda atender às seguintes disposições:

- I - A quota de terreno por unidade (fração ideal) obtida pela divisão entre a área total do imóvel e o número de unidades habitacionais a construir deverá ser igual ou superior a 180 m² (cento e oitenta metros



quadrados), devendo cada unidade apresentar testada para o acesso interno de, no mínimo, 5 metros;

II – Os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento deverão respeitar a zona em que será implantado o empreendimento;

III – Por ocasião da aprovação das construções, para cada unidade deverá ser prevista, pelo menos, uma vaga de estacionamento dentro da área de uso exclusivo, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

IV - O acesso às unidades deverá se dar exclusivamente por meio de via particular com largura mínima de 6,00m de pista de rolamento e 1,50m de passeio de cada lado, sendo que, para os empreendimentos com vias de acesso de extensão de até 50,00 m, a pista de rolamento poderá ser reduzida para 5,00 m, prescindindo de passeio definido;

V - Nos casos de construções superpostas em uma única unidade, a escadaria de acesso poderá atender a mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas no Código de Edificações;

VII – O condomínio deverá ser fechado com cerca, alambrado, cerca viva ou muro, devendo estes terem altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), o que caracterizará a separação da área da unidade da malha viária urbana;

VII O controle de acesso ao Condomínio Horizontal de Lotes, independentemente de guaritas ou vigilantes, poderá ser realizado mediante portões eletrônicos ou manuais, devendo referido acesso ser projetado para a via principal, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, permitindo-se o acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente e uma entrada para pedestres, podendo haver um segundo acesso para serviços internos.

Parágrafo Único – Será admitido Condomínio Horizontal de Lotes em imóveis com área total superior à mencionada no caput deste artigo,



desde que o excedente seja destinado à área remanescente do proprietário com acesso independente, ou às áreas verdes do Município.

Art. 10 - O instrumento de instituição do Condomínio Horizontal de Lotes deve estabelecer a área mínima e a máxima da construção por unidade, observando-se sempre a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único - As edificações de uso comum do Condomínio Horizontal de Lotes devem ter o projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 11 - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis e, assim, constituído legalmente o Condomínio Horizontal de Lotes, os serviços de instalação, manutenção e conservação de vias internas, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto e manutenção de jardins nas áreas internas deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio Horizontal de Lotes.

Art. 12 - Deverá constar na entrada do Condomínio Horizontal de Lotes placa indicativa, na qual esteja consignada a expressão "Condomínio" seguida da denominação do empreendimento.

Art. 13 - Para fins de regularização fundiária urbana dos empreendimentos devidamente consolidados antes da entrada em vigor desta Lei, será desconsiderado o disposto no inciso IV do art. 9º desde que comprovado pelo interessado que o condomínio se encontra instalado de fato, caracterizando-se como de difícil reversão, e que os demais requisitos ambientais e urbanísticos do parcelamento se encontrem devidamente preenchidos.



Art. 14 - Para a obtenção da aceitação do empreendimento e emissão parcial ou final do Habite-se, o responsável, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Município que seja realizada a vistoria, juntando os seguintes documentos:

I - Comprovante de interligação da rede de energia elétrica interna à rede operada pela concessionária destes serviços , ou documento equivalente;

II - Comprovante de interligação da rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário interno às redes operadas pela concessionária destes serviços , ou documento equivalente;

III - Certidão declaratória de atendimento das exigências dos órgãos ambientais;

IV - 5 (cinco) jogos de cópias impressas do projeto de divisão física e 4 (quatro) jogos de cópias dos projetos complementares;

V - Minuta da Convenção de Condomínio;

VI - Quadros de áreas especificados na NBR 12721 ou seu substituto, e

VII - Demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 15 - Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá o Habite-se ou comunicará aos requerentes eventuais irregularidades.

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 - Revogam-se as disposições em contrário.

Pinhalzinho, 14 de setembro de 2022.


JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal Interino

Publicado no Diário Oficial do Município no dia 14/09/2022 – Edição 409/2022