



# *Prefeitura Municipal de Alumínio*

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

## **LEI Nº 1.880 DE 20 DE OUTUBRO DE 2016**

**DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIO HORIZONTAL, DO FECHAMENTO ATRAVÉS DE MUROS DIVISÓRIOS E PORTARIA DOS LOTEAMENTOS APROVADOS EXISTENTES E DOS FUTUROS NO MUNICÍPIO DE ALUMÍNIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOSÉ APARECIDA TISEO**, Prefeito do Município de Alumínio, usando de suas atribuições que lhe são conferidas,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

### **CAPITULO I**

#### **DO CONDOMINIO HORIZONTAL**

**Art. 1º** Os projetos de empreendimentos imobiliários sob forma de condomínio horizontal serão analisados e aprovados pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ALUMÍNIO**, através do departamento competente, nos termos da presente Lei e ainda da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Parágrafo Único:** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, poderão ser alienadas, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita as limitações desta lei.

**Art. 2º** Será exigida a aprovação junto ao **GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais** em condomínios com mais de 200 unidades habitacionais ou com áreas de terreno superiores a 50.000,00m<sup>2</sup>.

**Art. 3º** Para pleno entendimento desta lei define-se como:

**I – Condomínio Horizontal:** todas as edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si destinadas a fins residenciais ou não residenciais cujas manutenções de áreas comuns, pavimentos das vias de acesso, rede de iluminação das vias de acesso, tubulações de drenagem, bocas de lobo e demais equipamentos sejam de responsabilidade exclusiva do condomínio.

**II - Unidade Privativa :** área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas pela passagem particular;



# Prefeitura Municipal de Alumínio

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

**III - Edificação Principal** : unidade habitacional unifamiliar destinada a moradia;

**IV - Edificação Acessória** : área destinada a serviço ou lazer, cuja área total das respectivas construções não poderão exceder a 30% da edificação principal;

**V - Linha de Confrontação** : delimitação perimétrica da unidade privativa

**Art. 4º** Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou o seu representante legal devidamente comprovado deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

- I - Certidão atualizada da matrícula do imóvel, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque;
- II - Levantamento planialtimétrico da área, com denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;
- III - Comprovante de que a área está cadastrada na Prefeitura.

**Parágrafo Único:** Nenhum condomínio horizontal poderá ser construído em glebas que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

- a) seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;
- b) seja alagadiço e apresente condições insalubres;
- c) apresente condições de risco geológico.

**Art. 5º** A Prefeitura Municipal, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do empreendimento, comunicando por escrito, em forma de certidão, o teor desse pronunciamento ao interessado.

§ 1º – O prazo previsto no artigo 5º poderá, a critério da Prefeitura Municipal de Alumínio, ser prorrogado por igual período desde que devidamente justificado.

§ 2º – No caso de ser negativa a certidão expedida, o processo será arquivado.



# *Prefeitura Municipal de Alumínio*

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

§ 3º - Em sendo positiva a certidão expedida, o interessado terá 60 (sessenta) dias, a contar da data de emissão da certidão, para apresentar o seu projeto de condomínio horizontal, com todos os documentos exigidos pelo artigo 6º desta lei, prazo esse que poderá ser prorrogado até o máximo de 60 (sessenta) dias mediante justificativa aceitável, a critério da Prefeitura Municipal de Alumínio.

**Art. 6º** No caso de a certidão de viabilidade ser favorável ao empreendimento, o interessado deverá apresentar:

- I** - Levantamento planialtimétrico por coordenadas, na escala de 1:500;
- II** - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- III** - Localização dos cursos d'água;
- IV** - Curvas de nível de metro em metro;
- V** - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação;
- VI** - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;
- VII** - Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos, urbanístico, levantamento e locação das unidades privativas e outros;
- VIII** - Memoriais descritivos do empreendimento;
- IX** - Memoriais descritivos das edificações;
- X** - Projetos das edificações em folhas contendo plantas de todos os pavimentos, cortes longitudinais e transversais, fachadas, quadro de áreas de iluminação e ventilação, detalhe dos pisos e espelhos das escadas se for o caso, detalhe do muro de arrimo se for o caso e outros detalhes que a prefeitura julgar necessários;
- XI** - Projeto urbanístico completo;
- XII** - Projeto de drenagem superficial e subterrânea se for o caso indicando os pontos de lançamento das águas pluviais.
- XIII** - Projeto de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário da área interna;
  - a)** Para sistemas isolados de abastecimento de água e captação, tratamento e



# *Prefeitura Municipal de Alumínio*

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

afastamento de esgotos, será exigida a aprovação pelos órgãos ambientais responsáveis. (DAEE e CETESB)

- b) Para sistemas de abastecimento de água e captação, tratamento e afastamento de esgoto que dependam da concessionária local (SABESP) será exigida a carta de viabilidade emitida pela concessionária informando que a demanda solicitada será atendida.
- c) Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (estação de tratamento de esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o início da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários da concessionária local.

§ 1º – Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico, compatível com os equipamentos e programas da Prefeitura municipal de Alumínio.

§ 2º - Os documentos deverão ser numerados.

§ 3º - As plantas deverão inserir, em seu título, a seguinte expressão:

**“PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO LEI FEDERAL nº 4.591”**

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal devidamente comprovado e pelo responsável técnico, e referir-se à área total do terreno indicado na certidão imobiliária de propriedade.

**Art. 7º** Os condomínios serão definidos de acordo com os itens de implantação conforme quadros da NBR 12.721/2006 devidamente preenchidos por profissional habilitado.

**Parágrafo Único:** Não serão admitidas áreas reservadas ao proprietário, ou seja, a área do empreendimento deverá estar inclusa em uma única matrícula.

**Art. 8º** Os condomínios deverão observar os seguintes requisitos de projeto e implantação:

**I -** A taxa de ocupação da construção não poderá ser superior a 60% da unidade privativa, incluídas as edificações acessórias, exceto as piscinas, que serão computadas na área total construída;

**II -** Recuos mínimos em relação à linha de confrontação:

**a)** Frontal: 5,00 metros.



# Prefeitura Municipal de Alumínio

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

b) Lateral e Fundos: 1,50 metros.

§ 1º- Será admitido encostar a edificação nas divisas laterais desde que não haja aberturas considerando que os compartimentos internos deverão ter aberturas para iluminação e ventilação naturais.

§ 2º- Será admitida a construção de edícula que poderá estar encostada na divisa de fundo quando a mesma não estiver incorporada à construção principal desde que respeitado o recuo mínimo de 2,00m entre ambas as construções.

III - A área mínima do terreno da unidade privativa será de 125,00 m<sup>2</sup>, vedada à construção de mais de uma edificação principal;

IV - Serão permitidos apenas 02 (dois) pavimentos a partir do nível da via de acesso interna (térreo e superior), podendo haver 01 (um) subsolo abaixo do mesmo nível.

**Art. 9º** As vias internas que darão acesso às unidades privativas do condomínio horizontal, de edifícios multifamiliares que constituam conjuntos habitacionais ou de empreendimentos onde se pretenda implantar casas e edifícios multifamiliares, deverão possuir largura mínima de 9,00m sendo 6,00m de leitos carroçáveis pavimentados dotadas de calçadas gramadas ou concretadas com largura de no mínimo 1,50m de ambos os lados.

**Parágrafo Único:** Todas as vias internas deverão ser dotadas de iluminação.

**Art. 10** Será permitida a ampliação do condomínio desde que atendidas as seguintes condições:

- a) O total de unidades habitacionais já existentes e aprovadas somadas às futuras a serem construídas não seja superiores a 200 UHs;
- b) A somatória das áreas dos terrenos não seja superior a 50.000,00m<sup>2</sup>;
- c) As redes de abastecimento de água e de captação de esgoto bem como seu tratamento sejam redimensionadas para o atendimento da nova demanda e contempladas no novo projeto;
- d) Deverá ser apresentado novo cálculo das frações ideais tendo em vista a ampliação com o preenchimento dos quadros da NBR 12.721/2006 devidamente preenchidos por profissional habilitado;

## CAPITULO II



# *Prefeitura Municipal de Alumínio*

ESTADO DE SÃO PAULO  
Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia  
CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500  
e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

## **DO FECHAMENTO ATRAVÉS DE MUROS DIVISÓRIOS E DE PORTARIA DOS LOTEAMENTOS APROVADOS EXISTENTES E FUTUROS NO MUNICÍPIO DE ALUMÍNIO**

**Art. 11** Os loteamentos aprovados existentes e futuros poderão ser fechados com a construção de muros divisórios e de construção de portaria a requerimento das associações de moradores, desde que comprovada à concordância de todos os adquirentes e nos termos do Art. 7º e parágrafos do Decreto Lei 271/67.

§1º - Para os loteamentos novos, as áreas institucionais deverão estar posicionadas de forma que seu acesso esteja assegurado e independente fora do perímetro a ser fechado.

§2º - A edificação da portaria deverá ser executada na divisa interna da área do loteamento observada à legislação vigente e às recomendações da boa técnica.

**Art. 12** A “**Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público**” se dará mediante contrato a ser firmado entre as partes conforme Art. 7º § 1º do Decreto Lei 271/67 que determinará dentre outras questões o prazo de vigência bem como as obrigações das associações de moradores em zelar e dar manutenção a todos os equipamentos urbanos, sistemas de lazer e áreas verdes às suas expensas, os mantendo sempre em perfeitas condições bem como arcar com todos os custos relativos à troca de lâmpadas e luminárias e de transformadores de energia se for o caso.

§ 1º- A partir da promulgação da presente Lei será a “**Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público**” o único instrumento jurídico hábil a autorizar o fechamento com muros divisórios e de construção de portaria dos loteamentos aprovados existentes e futuros no município de Alumínio conforme Art. 7º e parágrafos do Decreto Lei 271/67.

§ 2º- A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 3º- A extinção ou dissolução da entidade cessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicará na automática rescisão da concessão revertendo a área à disponibilidade do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

**Art. 13** Os loteamentos existentes que já contemplem a construção de muros divisórios e/ou de portaria terão o prazo de 180 dias a contar da promulgação da presente Lei para regularizar sua situação perante a prefeitura nos termos desta, sendo que o não cumprimento desse prazo



# *Prefeitura Municipal de Alumínio*

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng.º Antônio de Castro Figueirôa, 100 - Vila Santa Luzia

CEP 18125-000 Fone (011) 4715-5500

e-mail: [prefeitura@aluminio.sp.gov.br](mailto:prefeitura@aluminio.sp.gov.br)

implicará em abertura de processo para a retirada dos muros divisórios e/ou da portaria existentes sob responsabilidade da associação que deverá arcar com todos os custos referentes aos serviços.

**Art. 14** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALUMÍNIO**, 20 de outubro de 2016.

**JOSÉ APARECIDA TISEO**  
**Prefeito Municipal**

Registrado e publicado na Prefeitura em 20/10/2016.

**ZENILTON JOSÉ DA ROCHA**  
**Diretor Div. Serviços Administrativos**