



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

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 50.000,00m².

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

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

§ 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

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

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 m², 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 50.000,00m²;
- 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

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

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