



LEI COMPLEMENTAR Nº 542, DE 26 DE SETEMBRO DE 2023

Dispõe sobre a modalidade de incorporação imobiliária denominada “condomínio de lotes residenciais ou industriais” e dá outras providências.

ÂNGELO DANTE LORENÇÃO, Presidente da Câmara Municipal no exercício do cargo de Prefeito Municipal de Itupeva, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal de Itupeva na Sessão Extraordinária realizada no dia 06 de setembro de 2023, PROMULGA a presente Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei complementar disciplina a regulamentação e aprovação dos projetos da modalidade de incorporação imobiliária denominada “Condomínio de Lotes”, para uso residencial ou industrial, conforme disposto no art. 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e nos termos dos arts. 1331 a 1358-A, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), sem prejuízo das disposições do Plano Diretor do Município de Itupeva e do Plano de Diretrizes Urbanísticas municipal, bem como suas alterações.

Parágrafo único. A municipalidade, a pedido do interessado, expedirá diretrizes de uso e ocupação do solo informando a viabilidade ou não para implantação de condomínio de lotes na área proposta, bem como as condicionantes urbanísticas e as obras de infraestrutura obrigatórias, a partir do disposto nesta lei, no Plano Diretor do Município, nas legislações urbanísticas, edilícias e ambientais vigentes.

Art. 2º Condomínio de lotes é a modalidade de condomínio edilício fechado em que os lotes constituem a unidade autônoma e as vias públicas e outros espaços constituem a propriedade comum.

§ 1º A implantação de condomínio de lotes residenciais será permitida nos setores onde for permitida a implantação de condomínios residenciais ou de loteamentos residenciais, conforme Plano de Diretrizes Urbanísticas municipal, ou legislação que venha a substituí-lo.

§ 2º A possibilidade de implantação do condomínio de lotes deverá ser solicitada à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, que definirá a viabilidade ou não da implantação do mesmo a partir de despacho fundamentado.



§ 3º A implantação de condomínio de lotes industriais somente será permitida nos setores: SDC-1 (Setor de Desenvolvimento Controlado 1), SPA-1 (Setor de Proteção Ambiental 1), SI-1 (Setor Industrial 1), SI-2 (Setor Industrial 2) e SPI (Setor Planejado Industrial).

Art. 3º Para efeitos desta Lei consideram-se:

I - condomínio de lotes por unidades imobiliárias: tipo de condomínio edilício resultante da subdivisão de lotes em unidades imobiliárias destinada à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591/1964, o Decreto-Lei nº 271/1967 e demais legislações pertinentes;

II - unidade autônoma: é a parte do terreno que compõe a unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinado ao uso privativo e futura implantação da edificação privada, com testada para via local condominial;

III - testada: limite da unidade autônoma que faz frente para a via local condominial;

IV - áreas de uso comum: é a parte de terreno que compõe a unidade imobiliária referente ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

V - áreas de preservação ambiental condominial (APAC): áreas integrantes do condomínio destinadas especificamente à preservação ambiental, sendo proibida a implantação de qualquer edificação de uso particular ou público;

VI - via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

VII - APP - áreas de preservação permanente: nos termos da Lei nº 12.651/12, ou posterior, são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VIII - obras de infraestrutura: rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação do arruamento condominial, drenagem de águas pluviais, pavimentação e sinalização das vias de circulação internas.



Art. 4º Os Condomínios de Lotes somente serão permitidos no perímetro urbano, e no de expansão urbana, neste caso, desde que transformados em área urbana e incorporados ao perímetro urbano através de lei específica aprovada pela Câmara Municipal, observado o Plano Diretor vigente.

Art. 5º A implantação do condomínio de lotes só será permitida em áreas de terras com acesso à via pública oficial, dotados rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, rede de iluminação e sistema de drenagem das águas pluviais atendendo ao disposto na legislação pertinente.

Parágrafo único. Deverá o empreendedor, às suas próprias expensas, prover ou completar a infraestrutura básica da via pública oficial que dá acesso ao terreno, desde que obtenha a anuência do Poder Público, executando as obras dentro do terreno ou fora dele.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DE PROJETO

Art. 6º O condomínio de lotes é a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, com a abertura de vias de acesso internas de domínio privado.

Art. 7º O projeto de aprovação do condomínio deverá incluir as áreas de uso público de destinação obrigatória e os módulos condominiais.

Art. 8º A área institucional destinada na incorporação imobiliária na modalidade de condomínio de lotes deverá estar situada fora do perímetro do ente condominial, com acesso por via pública ou interligada a outra área institucional existente e devidamente registrada em nome da municipalidade, de forma que seja possível a unificação das mesmas a exclusivo critério da municipalidade.

Art. 9º A doação de áreas públicas para uso da municipalidade de que trata o artigo anterior, deverá ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do total da área do terreno.

§ 1º Caberá à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de decisão fundamentada, estabelecer o percentual de áreas públicas por ocasião da emissão da certidão de Diretrizes para a ocupação do solo urbano.

§ 2º Em qualquer hipótese, a doação de áreas públicas poderá ser substituída pelas seguintes alternativas, desde que aprovado anteriormente pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano:



I - edificação de equipamento público em valor de mercado equivalente, a expensas do interessado;

II - doação de imóvel diverso do empreendido, localizado no entorno do empreendimento ou em local de interesse da municipalidade, em valor de mercado equivalente, a expensas do interessado;

III - pagamento realizado em espécie no valor de mercado correspondente à área do prevista no “caput”, sendo que neste caso o recurso financeiro será destinado ao Fundo Municipal da Habitação.

§ 3º Para todas as alternativas, o valor de mercado deverá ser comprovado por laudo de avaliação mercadológica.

Art. 10. As áreas de preservação permanentes (APP), internas ao empreendimento, deverão ser objeto de recuperação pelo empreendedor até a entrega do empreendimento, sendo que, após a entrega, a responsabilidade pela preservação e manutenção destas áreas será exclusiva dos condôminos ou do proprietário.

Parágrafo Único. O Poder Público fiscalizará as áreas de preservação permanentes (APP) de que trata o caput, aplicando sanções por condutas lesivas ao meio ambiente, após regular processo administrativo no qual sejam observados os princípios do contraditório e ampla defesa, fixando-se valores que desestimulem as más condutas e recomponham os bens tutelados por este dispositivo.

Art. 11. Toda edificação localizada dentro do condomínio de lotes deverá atender as exigências do Código de Obras Municipal, do Plano de Diretrizes Urbanísticas, desta lei complementar, ou outra legislação que vier a substituí-los.

Art. 12. O Condomínio de lotes só poderá ser implantado em lotes ou glebas que tenham frente de no mínimo 20,00m (vinte metros) para vias oficiais.

Art. 13. Na implantação de condomínios de lotes residenciais, observar-se-ão:

I - cada unidade autônoma deverá ter testada mínima para a via particular de circulação de veículos, profundidade mínima e área mínima conforme legislação municipal vigente;

II - a edificação de cada unidade residencial deverá respeitar o disposto no Código de Obras e Plano de Diretrizes Urbanísticas municipais;



III - nas unidades localizadas em esquina, os recuos frontais normais são sempre contados em relação à testada menor, sendo aplicável em relação à testada maior o mesmo critério, porém, com uma redução de 2,00m (dois metros) na medida;

IV - previsão de vaga para estacionamento de veículos com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros) por unidade habitacional, devendo ela estar situada na própria unidade. O número mínimo de vagas deverá atender à Tabela 01;

Área da Unidade Habitacional	Número Mínimo de Vagas por Unidade Habitacional
Até 80,00 m ²	1
De 80,01 m ² até 300,00 m ²	2

Tabela 01

V - dispor de vagas de estacionamento para visitantes e/ou prestadores de serviços, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, desde que locadas nos limites da área a ser implantado o condomínio, que serão calculadas na proporção de 01 (uma) vaga para cada 20 (vinte) unidades autônomas, devendo ser reservadas no mínimo, 04 (quatro) vagas, além das vagas para idosos, deficientes físicos e para carga e descarga definidas nesta Lei;

VI - dispor de vagas de carga e descarga com dimensão mínima de 9,00m (nove metros) por 3,00m (três metros), locada nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, desde que locadas nos limites da área a ser implantado o condomínio, podendo nesse caso ser delimitadas nas vias de circulação interna ou áreas comuns do condomínio, que serão calculadas conforme Tabela 02, devendo ser reservada, no mínimo, 01 (uma) vaga para esse fim;

Estabelecimento	Área Construída ou nº de unidades habitacionais (UH)	Nº de Vagas de Carga e Descarga
Condomínio Residencial de lotes	Até 40 UH	1
	Entre 41 a 150 UH	2
	Entre 151 a 200 UH	3
	Acima de 201 UH	Acréscimo de 1 para cada 40 UH

Tabela 02



VII - o acesso a cada unidade habitacional será independente e através de via particular de circulação de veículos, sendo que a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 10,00m (dez metros), considerando leito carroçável de no mínimo 7,00m (sete metros), calçada de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 14. As edificações a serem executadas no condomínio de lotes deverão respeitar os recuos com relação aos logradouros, obedecendo os seguintes critérios:

I - recuo frontal: 5,00 m;

II - recuo de fundo: 1,50 m;

III - recuo lateral: 1,50 m.

§ 1º No recuo de fundo, será permitida a execução de telheiro sem laje, desde que respeitadas as condições de salubridade, ventilação e iluminação naturais da residência.

§ 2º Um dos lados do recuo lateral poderá ser utilizado na concepção do projeto arquitetônico, desde que respeitadas as condições de salubridade, ventilação e iluminação naturais da residência, desde que previsto, para a quadra em questão, padronização do uso destes recuos laterais, de forma a não prejudicar as futuras construções vizinhas.

§ 3º Para as edificações de uso industrial, os recuos deverão atender aos parâmetros mínimos previstos no Plano de Diretrizes Urbanísticas, conforme setorização.

Art. 15. No caso de implantação de condomínios de lotes industriais, observar-se-ão:

I - cada unidade autônoma deverá ter testada mínima para a via particular de circulação de veículos, profundidade mínima e área mínima conforme legislação municipal vigente;

II - a edificação de cada unidade deverá respeitar o disposto no Código de Obras e Plano de Diretrizes Urbanísticas municipais;

III - nas unidades localizadas em esquina, os recuos frontais normais são sempre contados em relação à testada menor, sendo aplicável em relação à testada maior o mesmo critério, porém, com uma redução de 2,00m (dois metros) na medida;



IV - o número de vagas para estacionamento de veículos e para carga e descarga deverá atender ao Código de Obras e Plano de Diretrizes Urbanísticas do Município;

V - dispor de vagas de estacionamento para visitantes e/ou prestadores de serviços, nas dependências do imóvel em que será implantado o condomínio, externas ou internas à portaria, desde que locadas nos limites da área a ser implantado o condomínio, que serão calculadas com base no relatório de impacto de trânsito, nunca menor do que a proporção de 02 (duas) vagas para cada 05 (cinco) unidades autônomas;

VI - o acesso para cada Unidade Industrial será independente e através de via particular de circulação de veículos, sendo que a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 14,00m (catorze metros), considerando leito carroçável de, no mínimo 10,00m (dez metros), calçada de no mínimo 2,00m (dois metros) de cada lado, declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

VII – em caso de previsão de ciclovias, deverá ser prevista faixa de 1,50m para cada sentido de tráfego, totalizando uma via com largura mínima de 17,00m (dezesete metros).

VIII - no Condomínio Industrial somente será admitida à implantação de atividades de uso classificadas como não-residencial do tipo comércio e serviços, desde que estas sejam correlatas às atividades industriais e permitidas no local conforme a setorização.

Art. 16. Nos condomínios industriais, somente será permitida a ocorrência de atividades e portes permitidos para o setor em que o imóvel se situa.

Art. 17. A unidade autônoma, de destinação ao uso privativo e para futura implantação da edificação privada, deverá possuir área mínima conforme Tabela 03.

	Área mínima da unidade autônoma
Condomínio de lotes residenciais	140m ²
Condomínio de lotes industriais	1000m ²

Tabela 03

Art. 18. No projeto do condomínio de lotes poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e abrigo de pedestres as quais não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.



Art. 19. As áreas comuns cobertas destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo cobertas no projeto não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Art. 20. As vias condominiais sem saída deverão ser providas de balão de retorno, tipo "cull de sac" com raio mínimo igual ou maior do que a largura da via interna de circulação.

Art. 21. Não serão permitidos desdobro ou unificação das unidades autônomas provenientes do condomínio de lotes.

Art. 22. As unidades autônomas somente serão permitidas na forma de residência unifamiliar.

Art. 23. Os usos dos lotes deverão ser previamente definidos em projeto a ser aprovado e deverão constar do memorial da incorporação imobiliária.

Art. 24. É obrigatória a implantação de reservatório de retardo destinado ao acúmulo das águas pluviais para posterior descarga na rede de drenagem (cisterna), nos termos do Plano Diretor vigente.

Art. 25. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos na legislação municipal visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável, não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo.

Art. 26. Todas as áreas em comum, sistema viário, acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas e legislação vigente referente à acessibilidade.



Art. 27. Como contrapartida social e/ou ações mitigadoras pelo impacto de vizinhança, o empreendedor deverá firmar termo de compromisso a ser cumprido no prazo estabelecido pela municipalidade obrigando-se a doar ao município, conforme necessidade e projetos da municipalidade: valor em espécie, material, imóvel, máquinas, equipamentos, veículo e/ou participar na construção de equipamentos comunitários, a ser definido na ocasião da aprovação do empreendimento.

Art. 28. A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

Art. 29. Toda infraestrutura interna e a infraestrutura externa (se houver) para a implantação do empreendimento será de responsabilidade do incorporador.

Parágrafo único. Será de responsabilidade dos condôminos, a manutenção interna do condomínio de lotes.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 30. As obras de iniciativa pública ou privada somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Para efeito de aprovação e outorga da licença de obras, todos os projetos deverão ser apresentados conforme regulamento municipal.

Art. 31. É vedada qualquer alteração nos projetos, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra, multa e cancelamento da licença concedida.

Parágrafo único. A análise e aprovação de modificações em projetos aprovados e com licença ainda em vigor observarão a legislação vigente no ato do requerimento da análise das modificações.

Art. 32. Para os projetos e documentações apresentados em desconformidade com as disposições expressas nesta lei e nas demais legislações vigentes, ou constatado erro/insuficiência nos projetos apresentados, será emitido “Comunique-se” ao interessado com as correções necessárias para continuidade do processo de análise.



§ 1º Todas as comunicações realizadas com os interessados, inclusive o envio de “Comunique-se” e taxa de expedição de alvará, serão realizadas através do e-mail informado no requerimento utilizado para abertura do processo, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados (proprietários e responsáveis técnicos) as informações constantes no requerimento.

§ 2º O não atendimento ao “Comunique-se” expedido no prazo de 30 dias, assim como a ausência de justificativa para prorrogação do mesmo, acarretará no arquivamento do processo administrativo correspondente.

§ 3º O prazo para correção, previsto neste artigo, poderá ser prorrogado a critério da autoridade competente, desde que solicitado pelo interessado/requerente, e desde que apresentadas justificativas técnicas devidamente comprovadas.

Art. 33. A aprovação de projetos na modalidade de condomínio de lotes, será realizada em duas etapas, sendo a primeira a aprovação prévia e a segunda a aprovação final do projeto.

Seção I **Da Aprovação Prévia**

Art. 34. Os projetos para aprovação prévia serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos devidamente assinados, não sendo permitidas fotocópias das assinaturas:

- I** - requerimento assinado pelo titular do imóvel ou seu procurador;
- II** - matrícula atualizada do imóvel;
- III** - cópia da notificação-recibo do IPTU (onde consta a quadra e o lote) do ano corrente;
- IV** - cópia de RG e CPF dos proprietários;
- V** - cópia do RG e CPF dos sócios administradores (para pessoa jurídica);



- VI** - cópia do Contrato Social (se para pessoa jurídica);
- VII** - CNPJ (para pessoa jurídica);
- VIII** - cópia do RG e CPF do proprietário e do procurador (quando for o caso);
- IX** - cópia do ISS dos responsáveis técnicos pelos projetos;
- X** - cópia da Certidão de Diretrizes expedidas pela operadora do sistema de água e esgoto;
- XI** - levantamento planialtimétrico cadastral;
- XII** - projeto urbanístico;
- XIII** - projeto dos perfis longitudinais e transversais das vias de circulação interna;
- XIV** - projeto de terraplenagem;
- XV** - projeto de drenagem de águas pluviais;
- XVI** - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum;
- XVII** - memorial descritivo e justificativo do empreendimento;
- XVIII** - estudo de impacto de vizinhança (EIV) e relatório de impacto de trânsito (RIT);
- XIX** - documentação de responsabilidade técnica referente a todos os projetos, memoriais, EIV e RIT (ART/RRT).
- XX** - documentação com a completa identificação e descrição do estado das áreas de preservação permanente, cursos e/ou olhos d'água, eventualmente existentes na área.

§ 1º Para abertura do processo, poderá ser apresentada apenas 1 via dos projetos para análise, devendo ser apresentadas 5 vias, posteriormente, para aprovação.



§ 2º A Municipalidade poderá solicitar documentações e/ou informações complementares às citadas neste artigo, quando se mostrarem necessárias para a perfeita análise e entendimento dos projetos apresentados, podendo inclusive proceder a vistorias nas áreas em questão.

§ 3º Integra o projeto urbanístico, o projeto de acesso ao condomínio, que deverá ser baseado nos estudos e conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

Art. 35. Ao final do processo de aprovação prévia, será emitida Certidão de Conformidade, que trará informações referentes à análise e à viabilidade do empreendimento.

Seção II Da Aprovação Final

Art. 36. Os projetos para aprovação final serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos devidamente assinados, não sendo permitidas fotocópias das assinaturas:

- I** - requerimento assinado pelo titular do imóvel ou seu procurador;
- II** - matrícula atualizada do imóvel;
- III** - cópia da notificação-recibo do IPTU (onde consta a quadra e o lote) do ano corrente;
- IV** - cópia de RG e CPF dos proprietários;
- V** - cópia do RG e CPF dos sócios administradores (para pessoa jurídica);
- VI** - cópia do Contrato Social (se para pessoa jurídica);
- VII** - CNPJ (para pessoa jurídica);
- VIII** - cópia do RG e CPF do proprietário e do procurador (quando for o caso);



IX - cópia do ISS dos responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução das obras;

X - cópia do Certificado do GRAPROHAB ou cópia do certificado de dispensa do GRAPROHAB (quando for o caso);

XI - levantamento planialtimétrico cadastral;

XII - projeto urbanístico;

XIII - projeto dos perfis longitudinais e transversais das vias de circulação interna;

XIV - projeto de terraplenagem;

XV - projeto de drenagem de águas pluviais;

XVI - projeto de pavimentação asfáltica;

XVII - projeto de sinalização horizontal e vertical e acessibilidade;

XVIII - projeto de arborização interna;

XIX - projeto de abastecimento de água potável aprovado pela concessionária SABESP;

XX - projeto de coleta e tratamento de esgotos aprovado pela concessionária SABESP.

XXI - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum.

XXII - memorial descritivo e justificativo do empreendimento;

XXIII - projeto de coleta seletiva;

XXIV - projeto da rede de energia elétrica e iluminação interna aprovado pela concessionária CPFL;

XXV - cronograma de execução de todas as obras;



XXVI - documentação de responsabilidade técnica referente a todos os projetos, memoriais e cronograma (ART/RRT);

XXVII - documentação de responsabilidade técnica referente à execução das obras (ART/RRT);

~~**XXVIII** - Documentação demonstrando cabalmente o cumprimento do art. 10 desta Lei Complementar, se o caso. (VETADO)~~

§ 1º Para o caso de empreendimentos residenciais que obtenham o certificado da dispensa do GRAPROHAB, e para os empreendimentos industriais, o empreendedor deverá providenciar o licenciamento junto à CETESB e ao DAEE, que deverá ser apresentado junto às demais documentações.

§ 2º Para os empreendimentos aprovados pelo GRAPROHAB, deverão ser apresentados os projetos com carimbo de aprovação do mesmo.

§ 3º Os projetos deverão contemplar tanto a infraestrutura interna quanto a externa do empreendimento, quando for o caso.

§ 4º Para a infraestrutura externa ao empreendimento, inclusive daquelas decorrentes das diretrizes e/ou definidas no trâmite processual de aprovação do condomínio, deverão ser apresentadas as documentações seguintes, em adição as elencadas no caput deste artigo:

I - laudo de avaliação de três imobiliárias;

II - orçamento detalhado elaborado com base em fontes oficiais e respectiva documentação de responsabilidade técnica (ART/RRT).

§ 5º A Municipalidade poderá solicitar documentações e/ou informações complementares às citadas neste artigo, quando se mostrarem necessárias para a análise e entendimento dos projetos apresentados.

Art. 37. Ao final do processo de aprovação final, será emitido Termo de Compromisso, Instrumento Particular de Contrato de Hipoteca e Alvará de Execução.

Parágrafo único. Deverá ser encaminhado ao setor competente pelas análises, antes da emissão do respectivo Alvará de Execução, os arquivos digitais referentes a todos os projetos e respectivos memoriais (dwg, word, pdf).



CAPÍTULO IV DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DO REGISTRO O EMPREENDIMENTO

Art. 38. Todas as obras de infraestrutura estabelecidas pelas diretrizes municipais e pelos órgãos públicos licenciadores, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e às expensas do empreendedor.

§ 1º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para implantação e conclusão, prorrogáveis por igual período, desde que devidamente justificado e deferido pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

§ 2º Para fins de garantia da execução de obras de infraestrutura externas, inclusive daquelas decorrentes das diretrizes e/ou definidas no trâmite processual de aprovação do condomínio, a serem executadas às exclusivas expensas do empreendedor, deverá ser prevista, no termo de compromisso a ser celebrado entre a municipalidade e o empreendedor, a caução de unidades e/ou a apresentação de seguro, com valores correspondentes às obras a serem executadas, que somente serão liberados totalmente após o cumprimento das obras.

§ 3º Cabe ao Município, por meio de seus agentes, fiscalizar a execução das obras de infraestrutura e demais obras e edificações que compõem o condomínio de lotes.

§ 4º A execução de todas as obras deverá atender às disposições constantes no Código de Obras Municipal, no Plano de Diretrizes Urbanísticas e demais legislações pertinentes.

Art. 39. A execução de aterro, quando necessária à implantação do condomínio de lotes, não poderá prejudicar o escoamento das águas pluviais e as águas correntes no interior das bacias de contribuições nas quais se encontra inserido o terreno, nem sua estabilidade lindeira.

Art. 40. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença na medida das unidades ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas do empreendimento aprovado.



Art. 41. É responsabilidade do empreendedor requerer ao Município a emissão do Termo de Vistoria de Obras do condomínio, instrumento necessário para efetuar baixa das garantias dadas à Prefeitura junto ao cartório.

Parágrafo único. O Município, para emissão do Termo de Vistoria de Obras do condomínio, observará os devidos pareceres de verificação e aceite das obras de infraestrutura básica a serem emitidos pelas Concessionárias e pelos órgãos municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das mesmas.

Art. 42. A instituição do condomínio, com a devida Convenção Condominial, bem como a averbação das edificações de uso comum no Registro Geral de Imóveis, é de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A aprovação dos projetos individuais e a averbação no Oficial de Registro de Imóveis competente, de cada edificação privada nos lotes, são de responsabilidade de cada um dos condôminos proprietários de lotes.

§ 2º Caberá ao empreendedor apresentar a matrícula atualizada do condomínio, com o devido registro de incorporação do mesmo e das matrículas individuais da cada unidade autônoma, inclusive as de usos comum, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do respectivo empreendimento.

CAPÍTULO V DO TERMO DE VISTORIA DE OBRAS

Art. 43. Quando o requerente solicitar o Termo de Vistoria de Obras, será necessário apresentar, no mínimo, os seguintes documentos:

I - licença de operação expedida pela CETESB;

II – termo de recebimento referente à água, esgoto e luz expedidos pelas respectivas concessionárias.

Art. 44. O Termo de Vistoria de Obras (TVO) somente será emitido após a verificação, pela equipe técnica competente, da execução de todas as obras previstas, inclusive as de uso comum e externas, em conformidade com os projetos aprovados.

§ 1º O Termo de Vistoria de Obras (TVO) não será emitido sem a apresentação dos termos de recebimento por parte das concessionárias de água, esgoto e luz.



§ 2º Verificada inconformidade entre o executado e os projetos aprovados, será emitido Comunicar-se com as pendências a serem corrigidas.

§ 3º O proprietário e/ou responsável técnico deverão comunicar à Municipalidade o término das correções para que seja realizada nova vistoria de verificação. Somente após constada a regularização das inconformidades, será emitido o Termo de Vistoria de Obras (TVO).

Art. 45. Poderá ser concedido Termo de Vistoria de Obras parcial (TVO parcial), desde que a parte objeto da solicitação esteja totalmente executada, os equipamentos de uso comum estejam concluídos e as obras de infraestrutura externa decorrentes de medidas mitigadoras e/ou compensatórias estejam concluídas.

§ 1º Para possibilidade de emissão do Termo de Vistoria de Obras Parcial (TVO parcial), além do disposto no caput deste artigo, a parte objeto da solicitação deverá atender aos quesitos abaixo:

I - a utilização da parte concluída se dá de forma independente da outra parte;

II - a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;

III - não inviabilizar a continuidade das obras da parte inacabada.

§ 2º Para solicitação do TVO parcial, deverão ser apresentadas as mesmas documentações necessárias para solicitação do TVO.

Art. 46. Somente serão emitidos os alvarás para construção nas unidades autônomas após emissão do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do empreendimento com a devida conclusão de todas as obras de infraestrutura, inclusive áreas em comum de lazer, serviços e demais áreas comuns projetadas, bem como das obras de contrapartidas exigidas em decorrência das diretrizes e/ou definidas na tramitação do processo de aprovação junto à municipalidade que serão objetos de celebração de termo de compromisso específico entre a municipalidade e o empreendedor.



Parágrafo único. As condições estabelecidas no caput deste artigo somente terão o seu impulso administrativo pela municipalidade mediante a apresentação dos respectivos termos de recebimento expedidos pelas concessionárias de água, esgoto e luz, assim como da apresentação da licença de operação emitida pela CETESB.

Art. 47. Poderá o condômino apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para construir, desde que apresente a certidão da matrícula da unidade autônoma individualizada, ficando condicionada a ocupação do imóvel à expedição do habite-se.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. As regras desta lei aplicam-se, somente, a modalidade de condomínio de lotes, não sendo válidas aos condomínios horizontais e verticais, que são regradados pelo Plano de Diretrizes Urbanísticas municipal.

Art. 49. Fica autorizado, em caráter excepcional, a transformação dos processos administrativos para aprovação de parcelamento do solo urbano, na modalidade loteamento, para condomínio de lotes.

§ 1º Essa excepcionalidade somente se justificará se houver aprovação prévia do Município e, ainda, se parte significativa das obras infraestrutura determinadas pelo Capítulo II da presente lei, estiverem em fase final de conclusão.

§ 2º Eventual pedido de redução da metragem da unidade autônoma poderá ser deferido através de despacho fundamentado da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano.

Art. 50. Em eventuais omissões desta lei complementar, aplica-se subsidiariamente a esta lei complementar, no que couber, as disposições contidas no Código de Obras municipal e na Lei Complementar 313, de 10 de julho de 2012, ou legislação que venha a substituí-los.

Art. 51. Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigência desta lei, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei.

Art. 52. A Administração Municipal dará publicidade a esta Lei Complementar por intermédio dos meios ao seu alcance e manterá exemplares impressos para consulta dos interessados.



Art. 53. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 54. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Itupeva, 26 de setembro de 2023; 58º da Emancipação Política do Município.

ÂNGELO DANTE LORENÇÃO

Presidente da Câmara Municipal no exercício do cargo de Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria Municipal de Gestão Pública e registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários da Prefeitura Municipal de Itupeva, na data supra.

JULIANA ALEIXO MANTOVANI
Secretária Municipal de Gestão Pública

PERCY JOSÉ CLEVE KUSTER
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários