



LEI COMPLEMENTAR Nº 284, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022.

“DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE PORTO FERREIRA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Rômulo Luís de Lima Ripa, Prefeito do Município de Porto Ferreira, Estado de São Paulo.

Faço saber, em cumprimento aos termos da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios de Lotes na zona urbana e de expansão urbana do Município de Porto Ferreira, sendo elaborada nos termos das Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 (Código Civil) e nº 13.465/17, suas alterações e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo único. Consideram-se Condomínios de Lotes o modelo de área fechada por muro ou alambrados, com acesso único controlado, que tenha por finalidade a subdivisão de gleba em frações ideais destinadas a edificação de unidade habitacional autônomas, constituídas por lotes, sobre os quais serão realizadas construções, a critério do adquirente.

Art. 2º. Não será permitido a Implantação de Condomínios de Lotes em:

- I- terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II- terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.);
- III- terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;
- IV- áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, enquanto não corrigida;



PORTO FERREIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

GABINETE DO PREFEITO

V- terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

VI- áreas de preservação permanente e de preservação de mananciais hídricos, assim definidos em Lei;

VII- imóveis declarados de utilidade pública pelo município para fins de desapropriação.

Art. 3º Os projetos e a execução de Condomínios de Lotes adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4º Os Condomínios de Lotes deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I- os lotes resultantes da divisão da gleba total do condomínio, que constituem unidades autônomas desse condomínio, destinados à edificação de unidade habitacional, deverão conter a área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) vedada a subdivisão ou desdobro desta em novos lotes;

II- para Condomínios de Lotes com área total inferior a 10.000m², não serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos, nem áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, independentemente do tamanho dos lotes;

III- para os Condomínios de Lotes com área total superior a 10.000m² e até 60.000m², serão exigidas reservas de áreas internas destinadas a uso de recreação dos condôminos, na proporção total de 3% (três por cento) da área total do condomínio;

IV- para os Condomínios de Lotes com área total superior a 60.000m², serão exigidas reservas de áreas internas destinadas a uso de recreação dos condôminos e áreas verdes, na proporção total de 10% (dez por cento) da área total do condomínio e, ainda serão destinados à Administração Pública para fins de implantação de equipamentos comunitários, em área livre e edificável o equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do condomínio;



GABINETE DO PREFEITO

V- para Condomínios de Lotes com área total superior a 80.000m² aplica-se as normas vigentes da Lei Complementar que dispõe sobre Parcelamento de Solo do município de Porto Ferreira;

VI- as faixas de acesso deverão ter no mínimo 8,00m (oito metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista e 2,00m (dois metros) de passeio quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e, no mínimo 10,00m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado, quando as futuras edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso;

VII- serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:

a) arborização nas vias de circulação, conforme Plano de Arborização Municipal;

b) rede de abastecimento de água, conforme diretrizes expedidas pela concessionária de serviço público, com derivação para cada lote;

c) rede de coleta de esgoto, conforme diretrizes expedidas pela concessionária de serviço público, com derivação para cada lote;

d) rede de energia elétrica, previamente aprovada pela concessionária de serviço público;

e) sistema de drenagem de águas pluviais, previamente aprovada pelo órgão competente do município;

f) pavimentação de vias, guias e sarjetas;

g) via pavimentada dando acesso, à área, previamente aprovada pelo órgão competente do município.

h) sinalização horizontal, vertical e placas de logradouros, estes obrigatoriamente, e semáforos, se exigindo, a ser indicado o local, quando da instalação, pela Prefeitura Municipal.

i) passeio público em concreto na espessura de 6 cm, que deverão incorporar dispositivos de acessibilidade nas condições especificadas na norma ABNT NBR.

j) iluminação pública, conforme Lei Municipal específica;

k) Local para coleta de lixo, atendendo os requisitos municipais;

§ 1º A área referida no inciso IV deste artigo, deverá situar-se fora do perímetro da gleba do condomínio, fechada por muro ou alambrado, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

§ 2º Não se aplica aos loteamentos aprovados com base nesta Lei o disposto no artigo 34, parágrafo único da Lei Complementar nº



PORTO FERREIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"

GABINETE DO PREFEITO

12/1997, salvo quando se tratar da hipótese prevista no inciso V deste artigo.

Art. 5º Especificamente para a implantação de condomínios com base nesta Lei, deverá ser reservado e doado para uso da municipalidade o mínimo de 5% (cinco por cento) do total da área do terreno.

§ 1º Serão dispensados da reserva e doação a gleba com áreas de até 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados).

§ 2º Para a gleba com área superior a 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados) a reserva e doação prevista no parágrafo primeiro poderá ser substituída pelas seguintes alternativas:

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

II- imóvel com área equivalente localizado no entorno do empreendimento ou em local de interesse da municipalidade, em valor equivalente, a expensas do interessado;

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

§ 3º As alternativas a que se refere o parágrafo segundo serão adotadas se houver solicitação do interessado, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade, a critério da municipalidade e anuência do Chefe do Executivo Municipal.

SEÇÃO II
DA VIABILIDADE E EMISSÃO DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 6º O interessado em elaborar projeto de Condomínio de Lotes deverá solicitar ao município de Porto Ferreira, a análise de adensamento populacional do referido projeto e Certidão de uso do solo urbano, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal, juntamente com a procuração pública, quando necessário;

II- matrícula da gleba a ser loteada, expedida dentro do prazo de 30 (trinta) dias;

III- croqui de localização do imóvel, em uma via, na escala de 1:1.000, com indicação do norte verdadeiro, contendo as divisas da propriedade perfeitamente definidas, curvas de nível no mínimo de



PORTO FERREIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

GABINETE DO PREFEITO

metro em metro, localização dos cursos d’água, áreas sujeitas a inundações, redes de energia e construções existentes;

IV- a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

V- a indicação do tipo de uso predominante no local;

VI- pré-projeto urbanístico, em uma via, na escala 1:1.000, assinada pelo proprietário ou por seu representante legal, onde deverá constar a estrutura viária básica, as dimensões mínimas dos lotes;

VII- Documentos Pessoais do Proprietário e do Procurador se for o caso;

VIII- CNPJ e Contrato Social se for pessoa jurídica.

Art. 7º Havendo viabilidade de implantação, o município de Porto Ferreira, de acordo com legislações vigentes, solicitará os documentos necessários para a Viabilidade Jurídica e Técnica do Empreendimento, que serão regulamentadas por decreto municipal.

§ 1º O prazo para estudo das viabilidades será de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo, para cada órgão.

§ 2º A Certidão de Diretrizes tem validade pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita.

§ 3º A Certidão de Diretrizes será expedida após a viabilidade Técnica e Jurídica do empreendimento serem aprovadas por todos os órgãos municipais pertinentes.

§ 4º O recebimento da Certidão de Uso do Solo, Viabilidade Jurídica e Técnica e emissão da Certidão de Diretrizes não implica em aprovação da proposta do condomínio.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES E DO ALVARÁ E LICENÇA DE EXECUÇÃO

Art. 8º Após a expedição da Certidão de Diretrizes o interessado deverá apresentar novo requerimento ao município, solicitando a aprovação dos projetos executivos e o fornecimento do Alvará e Licença de Execução, anexando para este fim os seguintes elementos:

I- Projeto urbanístico apresentado para a Viabilidade Técnica;



PORTO FERREIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

GABINETE DO PREFEITO

II- Cronograma geral físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura, devendo obedecer ao prazo máximo de 03 (três) anos, que será contado a partir da data de Registro em Cartório do Condomínio;

III- Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;

IV- Outros documentos julgados necessários a critério do órgão competente do município.

§ 1º Todas as vias dos projetos solicitados para aprovação, serão assinadas pelo(s) proprietário(s), ou representante legal, se for o caso, e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no conselho de Classe, bem como anexadas cópias das Responsabilidades Técnicas devidamente recolhidas e registradas dos Projetos e Obras.

§ 2º Uma vez fornecidas as informações necessárias para aprovação dos projetos, o prazo máximo para análise das peças técnicas e demais documentos, pelo órgão competente do município, será de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo.

§ 3º No Termo de Compromisso e Acordo – TCA deverá constar:

I- as obras e serviços a serem executados;

II- o prazo de conclusão das respectivas obras;

III- as áreas públicas à serem destinadas a administração pública;

IV- proibição da subdivisão ou desdobro das unidades autônomas (lotes) do condomínio em lotes, conforme previsto no art. 4º, inciso I desta lei.

Art. 9º Após aprovação, será fornecido pelo setor competente Termo de Compromisso e Acordo – TCA no prazo máximo de 15 (quinze) dias, aplicando-se o disposto no artigo 10 da Lei Complementar nº 12/1997 para fins de caucionamento.

SEÇÃO IV
DO TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

Art. 10. Após a realização das obras constantes do projeto aprovado pelo município, realizar-se-á a vistoria a fim de emitir Termo de Verificação de Obras.



PORTO FERREIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O Termo de Verificação de Obras é o documento emitido pelo município que confirma a realização de todas as obras constantes do projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento de que trata o caput deste artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio e demais penalidades descritas no TCA e Decreto de Aprovação.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Aprovado o projeto de condomínio de lotes pelo Município, o mesmo será submetido a registro junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação especial aplicável à espécie.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o dispositivo sobre condomínio edilício previsto no art. 1.331 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406/02), respeitando a legislação urbanística.

Art. 12. Os Condomínios de Lotes, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Parágrafo único. É vedada a realização de parcelamentos de solo em caráter sucessivo com o objetivo de burlar as normas previstas nesta lei, conforme avaliação técnica da Seção de Fiscalização de Obras municipal.

Art. 13. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica.

Art. 14. Na eventualidade da dissolução do Condomínio de Lote, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

GABINETE DO PREFEITO

no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único. Para alteração do uso do solo do Condomínio de Lote Urbano, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

Município de Porto Ferreira aos 15 de dezembro de 2022.

RÔMULO LUÍS DE LIMA RIPA
PREFEITO

LUIS GUILHERME PANONE
CHEFE DE GABINETE