



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br

LEI Nº 1.506, DE 05 DE AGOSTO DE 2020

“Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes e dá outras providências.”

LUIZ CARLOS SCARPIONI ZAMBOLIM, Prefeito Municipal da Estância Hidromineral de Lindoia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais unifamiliares no Município da Estância Hidromineral de Lindoia, conforme disposições contidas no art. 58, da Lei Federal nº 13.465/2017, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, urbanísticos e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

Art. 2º Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes para efeitos legais, a divisão de glebas ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado.

§ 1º Será permitido este empreendimento em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana.

§ 2º Todo o perímetro da área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser fechado por meio de muro ou por meio de conjunto de alambrado e cerca viva, sendo que o fechamento deverá ter altura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 3º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além a infraestrutura:

I - portaria e área de lazer e recreação independentemente da quantidade de lotes do Condomínio;

II - administração e área destinada ao zelador, em caso de Condomínio com quantidade igual ou superior a 50 lotes.

§ 4º As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 5º No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% (quarenta por cento) destas, com área de recreação desde que respeitadas as limitações e requisitos previstos na legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ser encravada, sem acesso,

§ 7º Na falta de rede coletora pública de esgoto próxima ao empreendimento, o Condomínio deverá se responsabilizar pela construção de fossa séptica ou sistema de biogestor, pois do contrário, o empreendedor deverá promover a devida ligação na rede coletora.

§ 8º Aos empreendimentos dos Condomínios horizontais de lotes que resultem numa quantidade de até 50 (cinquenta) unidades de lotes, fica autorizada a metragem mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, desde que possua, no mínimo, 10 (dez) metros de frente para a via principal, observados os requisitos do Código Municipal de Obras.

Art. 3º Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio Horizontal de Lotes será exigido:

§ 1º Para Condomínio com quantidade de lotes superior a 50 (cinquenta) lotes, gabarito mínimo de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) de pista e 2,00m (dois metros) para cada passeio lateral;

§ 2º Para Condomínio com quantidade de lotes igual ou inferior a 50 (cinquenta) lotes, gabarito mínimo de 6,00m (seis metros), sendo 5,00m (cinco metros) de pista e 1,50m (um metro e meio) para cada passeio lateral;

§ 3º O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será:

I - cascalho, pedrisco, CBUQ ou bloquete intertravado, mediante aprovação da municipalidade, para Condomínios com menos de 50 (cinquenta) lotes;

II - CBUQ ou bloquete intertravado, mediante aprovação da municipalidade, para Condomínios com quantidade igual ou superior a 50 (cinquenta) lotes

Art. 4º Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição condominial.

§ 2º Aplica-se, no que couber ao Condomínio Horizontal de Lotes, o disposto sobre Condomínio edifício, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor e deverão atender as normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor e previamente licenciadas e aprovadas pelos órgãos competentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br

Art. 5º A Diretoria de Obras da Prefeitura Municipal de Lindoia será competente para conhecer e deliberar sobre todas as questões técnicas referentes ao arruamento e obras de infraestrutura, bem como para aprovar o Condomínio Fechado de Lotes.

Art. 6º O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes deverá conter áreas de uso comum de 5% (cinco por cento) da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do Condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

Art. 7º Antes da elaboração do projeto do Condomínio Horizontal de Lotes, o interessado deverá solicitar análise prévia de viabilidade de uso e ocupação do solo para implantação do empreendimento, devendo para tanto, apresentar requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - comprovante de domínio da gleba, com matrícula atualizada do imóvel, ou seja, com data de expedição dentro de 30 (trinta) dias;

II - planta da situação da gleba com curvas de nível;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - planta da área da intervenção proposta contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) orientação magnética (norte);

b) perímetro do empreendimento;

c) demarcação do imóvel em relação aos logradouros públicos mais próximos com as suas denominações;

d) localização exata das vias limítrofes existentes ou projetadas com a sua denominação, relacionadas com o empreendimento;

e) área e dimensões aproximadas do imóvel;

f) pontos de referência para localização do imóvel;

g) as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, caso se aplique.

V - definição da modalidade e descrição do empreendimento, indicando as características dos lotes, a infraestrutura a ser implantada e outras que forem relevantes para a sua implantação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br

§ 1º Todas as plantas apresentadas deverão ser georreferenciadas em versão impressa e digital, em formato vetorial.

§ 2º Durante o processo de análise da viabilidade o órgão municipal competente poderá solicitar do empreendedor outras informações e documentos necessários alusivos às características do empreendimento.

§ 3º O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou por seu representante legal e as plantas por profissional devidamente habilitado perante o órgão de classe, contendo o Registro de Responsabilidade Técnica,

Art. 8º O órgão municipal examinará a documentação referida no artigo anterior, e verificando a viabilidade urbanística e ambientais do empreendimento, expedirá a respectiva certidão de viabilidade, a qual vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, renovável por igual período.

Art. 9º A implantação do projeto aprovado de Condomínio Horizontal de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no artigo 8º, da Lei Federal nº 4591/1964, e no artigo 3º do Decreto Lei nº 271/1967.

Parágrafo único. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, observada a legislação municipal pertinente, especialmente o Código de Obras e o Plano Diretor no que couberem.

Art. 10 Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do Condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 11 As áreas de uso coletivo dos condôminos deverão localizar-se no perímetro do empreendimento.

Art. 12 São de responsabilidade e ônus dos condôminos a implantação dos serviços de recolhimento de resíduos sólidos urbanos gerados no Condomínio, rede de energia elétrica e a iluminação, rede de água e esgoto, e seu tratamento, se o caso, e todos os serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do Condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos,



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LIDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lidoia.sp.gov.br

Art. 13 Após a aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Lidoia, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial.

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

a) Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;

b) Planta dos lotes;

c) Planilha do cálculo das áreas;

d) Planilha dos custos da realização da infraestrutura;

III - Convenção do Condomínio;

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Parágrafo único. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado.

Art. 14 Poderá haver a realização de Incorporação Imobiliária para a consecução do Condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 15 Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites do Condomínio Horizontal de Lotes.

Art. 16 As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros afins, assim, aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 17 Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições desta lei, fica sujeito às penalidades administrativas previstas na legislação municipal competente em vigor, independentemente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou penais legalmente previstas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
HIDROMINERAL DE LINDOIA**

Capital Nacional Água Mineral

www.lindoia.sp.gov.br

Parágrafo único. Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições da legislação municipal competente em vigor.

Art. 18 Os casos omissos serão dirimidos pelo órgão municipal responsável pela análise e aprovação do empreendimento, juntamente com o Chefe do Poder Executivo.

Art. 19 Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 20 Revogam-se as disposições em contrário, especial mente a Lei Municipal nº 1.450, de 26 de março de 2019 e a Lei Municipal nº 1.456, de 03 de junho de 2019.

Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Lindoia, Estado de São Paulo, em 05 de agosto de 2020.

LUIZ CARLOS SCARPIONI ZAMBOLIM
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na Diretoria de Administração da Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Lindoia, Estado de São Paulo, em 05 de agosto de 2020.

LUIS FERNANDO BUENO
Diretor de Administração