



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

LEI COMPLEMENTAR Nº 247

De 07 de julho de 2022

Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins de condomínio de lotes horizontal com finalidade exclusivamente residencial, e dá outras providências.

DIRCEU BRÁS PANO, Prefeito do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 04 de julho do corrente ano, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de condomínio de lotes horizontal, com finalidade residencial, no Município de Américo Brasiliense, obedecerá às disposições contidas nesta lei.

Art. 2º O condomínio de lotes, onde cabível, se constituirá conforme as regras aplicáveis aos condomínios definidas conforme o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 3º Os projetos de implantação do condomínio de que trata esta lei, serão submetidos à apreciação dos Departamentos competentes da Prefeitura Municipal, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis, visando sua aprovação provisória.

§ 1º Em caso de implantação em área rural, localizada dentro dos limites das áreas previstas como de expansão urbana, uma vez aprovado o projeto, a área deverá ser transformada em urbana, sem ônus ao município, observadas as disposições desta lei;

§ 2º A forma de apresentação dos projetos de execução das obras de infraestrutura será definida pelos Departamentos competentes, observados as disposições desta lei;

§ 3º Em caso de projeto a ser implantando em área que não possua zoneamento definido, o projeto deverá passar por análise e aprovação dos Departamentos Municipais competentes;

§ 4º O projeto de implantação, após a aprovação provisória, será submetido à apreciação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

§5º Todo projeto de implantação deverá apresentar caução proporcional, por parte do proponente, de forma a garantir a conclusão da execução de sua implantação, em conformidade com a Lei Federal 6.766/1979.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 4º Cada lote com seus acessórios se constituirá em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, sendo as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio, de responsabilidade exclusiva do empreendedor instituindo os ônus decorrentes da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambiental do condomínio para fins residenciais.

Art. 5º A construção das vias de acesso desde a estrada municipal, estadual ou federal será por conta do empreendedor, as quais deverão seguir as regras construtivas apropriadas, com pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, pontes de acordo com as necessidades, e após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes.

Art. 6º Os condomínios de que trata esta lei, serão enquadrados na classificação de zoneamento definido pelo Departamento de Planejamento e Obras.

Art. 7º Não será permitido condomínio de lotes em terrenos:

§ 1º sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

§ 2º que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

§ 3º com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

§ 4º onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento, afundamentos, áreas de preservação ecológica, ou em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 8º Os condomínios de lotes deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

§ 1º constituição e formação de área verde e de Área de Preservação Permanente –APP, se for o caso, conforme legislação específica, sendo as mesmas de livre acesso à população;

§ 2º destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta lei;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

§ 3º lotes com área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados). Na condição de zona de interesse especial para implantação de condomínios de lotes de alto padrão, os lotes deverão ter área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados);

§ 4º reserva de faixa de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

§ 5º reserva de faixa mínima de 5,00 (cinco metros) da margem das estradas vicinais, observada a distância mínima de 16m (dezesesseis metros) do seu eixo;

§ 6º garantia de articulação das vias com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local, conforme estabelecer a Prefeitura Municipal;

§ 7º vias abertas com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos.

Art. 9º A implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio de lotes, conforme disposto nesta lei, são de responsabilidade dos condôminos, inclusive as manutenções e limpezas periódicas.

Art. 10. Deverá ser feita a demarcação dos logradouros, quadras e lotes, com instalação de marcos de concreto.

Art. 11. Se necessário, deverá ser feita contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Art. 12. As obras de escoamento de águas pluviais deverão compreender curvas de nível, bacias de contenção e ou detenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidade dos condôminos.

Art. 13. Deverá ser implantada rede distribuidora de água, poço, reservatório de água potável, com casa de química, se for o caso, ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, sendo a mesma de manutenção e responsabilidade do condomínio.

Art. 14. Deverá ser implantado sistema de esgotamento sanitário, com estação de tratamento, ou outra alternativa aprovada pelas autoridades competentes, sendo a mesma de manutenção e responsabilidade dos condôminos.

Art. 15. Deverá ser implantada rede de energia elétrica e domiciliar, bem como de telefonia, conforme projeto aprovado por concessionária do serviço público privado, sendo a mesma de manutenção e responsabilidade dos condôminos.

Art. 16. Deverá ser realizada manutenção e limpeza periódica das vias internas e externas adjacentes às expensas exclusivas do condomínio.

Art. 17. O lixo doméstico deverá ser retirado e depositado pelo condomínio em local definido pelo Município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Art. 18. Da área total do condomínio, serão destinados no mínimo 20% (vinte por cento) para áreas verdes, computadas eventuais APP – Área de Preservação Permanente ou de Reserva Legal.

Art. 19. Para cada empreendimento, o empreendedor reservará 01 (um) lote que será destinado para a área de uso comum de todos os condôminos, sendo uma área contígua.

Art. 20. As vias de circulação interna deverão ter no mínimo 8m (oito metros) de largura e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado, bem como guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e drenagem pluvial.

Art. 21. As edificações em cada lote deverão seguir as seguintes diretrizes:

I- A taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento). Poderão ser construídos no máximo 02 (dois) pavimentos, portanto a taxa de aproveitamento máximo será de 1.4;

II- Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) recuo de 4,00m (quatro metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação. No caso de empreendimento situados em área de interesse especial para condomínios de alto padrão, recuo de 5,00m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, quando o imóvel confrontar com via de circulação e;

b) recuo mínimo lateral de 1,50m (um metro e meio), e 2,00m (dois metros) de recuo lateral no caso de esquina;

III - Permissão para construção de muros de arrimo, com o devido acompanhamento técnico, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;

IV - Garantia de área de permeabilidade do solo de 15% (quinze por cento) do lote. Para os casos de condomínios de lotes dentro de área de interesse especial para alto padrão, a área de permeabilidade deverá ser de no mínimo 20% (vinte por cento);

V - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio;

VI - Observância à convenção do condomínio.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO PARA CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 22. A elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento, deverá obedecer às diretrizes de parcelamento para condomínio de lotes, definidas pelo município, através de seus Departamentos Competentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Art. 23. Para a obtenção das diretrizes o empreendedor interessado deverá apresentar requerimento, assinado pelo proprietário ou profissional responsável, que deverá ser apresentado em duas vias e protocolado junto ao Departamento de Planejamento e Obras, contendo no mínimo, os itens abaixo relacionados:

I – localização da gleba com amarração georeferenciada através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel no perímetro e área de expansão urbana, ou não;

II - as divisas da gleba a ser denominada como condomínio de lotes;

III - curvas de nível de metro em metro;

IV - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, construções existentes na gleba; e

V - compromisso de que os lotes não serão postos à venda antes do registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 24. No prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, por Departamento, a Prefeitura Municipal definirá as diretrizes de acordo com os documentos apresentados pelo interessado, tais como:

I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;

II - as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;

III - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, conforme parágrafo IV, do art. 8º desta Lei.

Art. 25. O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

Art. 26. Recebendo parecer negativo, o empreendedor será cientificado e terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas. Decorrido o prazo, sem o saneamento o requerimento será arquivado.

Art. 27. Após as etapas descritas anteriormente, o empreendedor, para aprovação provisória do projeto de parcelamento do solo, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

I – as dimensões dos lotes e quadras;

II – informação de que o condômino será responsável pelo tratamento do esgoto, via Estação de Tratamento de Esgoto;

III – certidão atualizada do imóvel, máximo de expedição de 30 dias;

IV - memorial descritivo e justificativo;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

V – projeto urbanístico, em 2 (duas) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000;

VI - cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), emitida pelo responsável técnico pelo projeto e/ou levantamentos topográficos;

VII - cronograma de execução das obras;

VIII - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

IX - sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

X - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

XI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:1000;

XII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XIII - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais em escala;

XIV - detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

XV - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela área técnica do Município;

XVI - cronograma de arborização das vias de circulação e área verde, indicando as espécies;

XVII - outros documentos exigidos pelas legislações federal, estadual, municipal, bem como os definidos pelos Departamentos competentes do município;

XVIII - Regimento do condomínio, especificando também as diretrizes internas para aprovação dos projetos antes que sejam encaminhados à Prefeitura Municipal para análise do Departamento de Planejamento e Obras, desta forma, o condomínio deverá obrigatoriamente designar um responsável técnico (arquiteto ou engenheiro civil) pelas análises internas, e fiscalização das obras dos condôminos;

XIX - Termo de obrigações do empreendedor, por meio do qual o requerente formalizará o seu compromisso de executar o projeto na forma aprovada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 28. Uma vez apresentado o projeto de implantação de que trata esta lei, em conformidade com os itens acima descritos, o Município terá 90 (noventa) dias corridos, por Departamento, para emitir parecer e/ou aprovação provisória.

Art. 29. Em caso de necessidade de correções, o Município assinará prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento.

Art. 30. Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

Art. 31. Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade do projeto.

Art. 32. A aprovação definitiva dos projetos se dará com a apresentação, por parte do proponente dos seguintes requisitos:

- I- apresentação dos projetos devidamente aprovados pelos órgãos externos (Graprohab);
- II- comprovação do caucionamento do loteamento na forma da Lei Federal n.º 6.766/1979;
- III- cronograma físico-financeiro da execução das obras;
- IV- termo de compromisso e de contrapartida elaborado pelo Departamento Municipal competente.

Art. 33. Cumprido os requisitos previstos no artigo anterior, será emitida pelos Departamentos competentes, a autorização municipal de início de obras.

Art. 34. Concluída a execução das obras, mediante certificação de conformidade emitida pelos Departamentos competentes, será emitido o Termo de recebimento provisório do empreendimento, com o cancelamento do caucionamento apresentado, por meio de Decreto do Poder Executivo.

Art. 35. Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos, o município emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do empreendimento, por meio de Decreto do Poder Executivo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

CAPÍTULO V

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 36. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta Lei e da Lei 10.406/02, Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a esses no ato da compra e venda.

Art. 37. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote.

Art. 38. Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VI

SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 39. A não conclusão da infraestrutura do empreendimento no prazo fixado no decreto de autorização, sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa de 500 (quinhentas) UFM's (Unidades Fiscais Municipais) por mês, ou fração.

§ 1º Sem prejuízo da continuação da aplicação da multa, após 90 (noventa) dias de atraso, o Município poderá levar a leilão tantos lotes caucionados, quantos sejam necessários, para pagar a realização da infraestrutura faltante ou necessária.

§ 2º Alienados os lotes, o município executará a infraestrutura de forma direta ou indireta.

§ 3º Completada a infraestrutura, cessará a cobrança da multa, cujo valor devido poderá ser ressarcido mediante leilão de tantos lotes caucionados quantos necessários para cobrir o débito, podendo ainda o Município optar pela transferência dos lotes para sua propriedade.

§ 4º O valor da multa será atualizado e poderá ser cobrado na forma prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 40. A aplicação da multa prevista no artigo anterior não afasta a aplicação das sanções previstas em outras normas legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas leis nº 4.591/1964, 6.766/1979 e 10.406/2002.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

CAPÍTULO VII

DAS MULTAS

Art. 41. As multas decorrentes da inobservância ao artigo 42 deste capítulo terão autuação e processamento pelo Departamento de Planejamento e Obras, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo único. A imposição de qualquer multa ou penalidade está sujeita ao respeito aos princípios do devido processo legal, aplicando-se o procedimento disposto na legislação tributária municipal.

Art. 42. Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UFM - Unidade Fiscal Municipal, vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto do empreendimento, conforme o caso:

a) que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 05 (cinco) UFM's;

b) que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 40 (quarenta) UFM's;

c) que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 40 (quarenta) UFM's;

d) que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 40 (quarenta) UFM's;

e) que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao loteamento ou desmembramento: 40 (quarenta) UFM's;

f) que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta lei: 40 (quarenta) UFM's;

g) que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 3 (três) UFM's;

h) que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 20 (vinte) UFM's.

II - ao loteador:

a) que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 20 (vinte) UFM's;

b) que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 20 (vinte) UFM's;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

c) que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: 30 (trinta) UFM's;

d) que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: 40 (quarenta) UFM's;

e) que vender lote em loteamento ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: 20 (vinte) UFM's por lote vendido;

f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: 30 (trinta) UFM's por contrato ou escritura realizado;

g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: 20 (vinte) UFM's;

h) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado: 20 (vinte) UFM's.

Parágrafo único. As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

CAPÍTULO VIII

DO CANCELAMENTO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO

Art. 43. Para efeito de cancelamento de um projeto de loteamento ou desmembramento já aprovado pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- I- requerimento com a respectiva solicitação;
- II- certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca que comprove que não houve nenhuma averbação de venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento;
- III- declaração do proprietário de que não houve qualquer promessa ou compromisso de compra e venda de lotes a terceiros dentro do empreendimento, respondendo civil ou judicialmente pela sua evicção;
- IV- cópia original ou autenticada do mandado judicial de cancelamento expedida ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- V- cópia original de duas publicações de declaração de cancelamento editadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal de circulação local, no intervalo mínimo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

DA INDIVISIBILIDADE DOS LOTES



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Art. 44. Fica determinado nesta Lei que, os lotes contidos nos projetos de loteamentos e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, mesmo em *causa mortis*, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. Considerando que é requisito para a aprovação do empreendimento que a área seja classificada como Zona Urbana, não será permitida criação de animais, conforme disposto no Código Sanitário Estadual.

Art. 46. O parcelamento do solo para condomínio de lotes, aprovado com base nesta Lei deverá manter suas características originais, sendo vedada a subdivisão dos lotes, não sendo permitido o desmembramento.

Art. 47. Os serviços de entregas e correios possuem especificações e requisitos próprios, não sendo responsabilidade do Município adequar o local do condomínio para que tais serviços ali cheguem.

Art. 48. O empreendedor e todos os autorizados à comercialização dos lotes responderão administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas e, em especial, a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 49. As despesas com a execução da presente Lei Complementar onerarão verbas próprias do orçamento vigente.

Art. 50. Esta Lei Complementar entra em vigor, na data de sua publicação.

Art. 51. Revogam-se as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 07 (sete) dias do mês de julho de 2022 (dois mil e vinte e dois).

DIRCEU BRÁS PANO
Prefeito Municipal

Publicada no Departamento competente da Prefeitura Municipal.

FABIO TAVARES DA SILVA
Secretário Municipal

Registrada às fls. 034/044 do livro competente n.º 09 (nove).