



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

LEI COMPLEMENTAR Nº. 124 DE 03 DE ABRIL DE 2012.

#### ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Lorena, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais: faço saber que a Câmara decretou e EU sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** - Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Lorena mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente.

**Art. 2º** - Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, artigo 80 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e no artigo 30 do Decreto Lei n. 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

**Art. 3º** - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

a) Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de circulação interna e de recreação;

b) Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;

**Art. 4º** - O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

II - As vias de circulação interna deverão ter, no mínimo, a largura de 6,00m (seis metros);

III - Os lotes deverão ter largura mínima de 10,00m (dez metros);

IV - Todos os lotes deverão ter frente para as vias de circulação interna;

V - As construções deverão ser unifamiliares.

Parágrafo Único: Caso o proprietário de duas ou mais unidades autônomas resolva unificar seus lotes, a construção a ser edificada no lote resultante da unificação permanecerá com a exigência de ser unifamiliar.

**Art. 5º** - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento das vias públicas até a altura máxima de 3,20 metros.

**Art. 6º** - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição do Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da cidade em escala 1: 20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias da mesma.

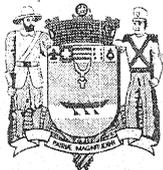
§ 1º - A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado o condomínio horizontal de lotes requerido;

§ 2º - A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

**Art. 7º** - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento, mediante requerimento acompanhado dos documentos seguintes:

§ 1º - a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d' água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba.

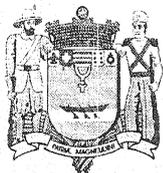
§ 2º - O visto no projeto básico do traçado do projeto de condomínio horizontal de lotes não implicará na aprovação do projeto pelo Poder Público.

**Art. 8º** - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

- I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:
  - a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;
  - b) 01 (uma) cópia em meio digital (CD ou pen-drive);
  - c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;
- II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
  - a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
  - b) Descrição dos lotes;
  - c) Indicação das áreas comuns;
  - d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
  - e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
  - f) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

Parágrafo Único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido:

- I - Certidão atualizada da Matrícula do imóvel junto ao Registro imobiliário competente;
- II - Certidão vintenária do imóvel, expedida pelo Registro imobiliário competente;
- III - Certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VI - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

VII - Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentados em 2 (duas) vias;

VIII - Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas respectivos ao pedido.

**Art. 9º-** A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto.

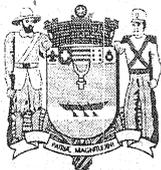
**Art. 10** - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o condomínio no registro imobiliário competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 11** - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no registro imobiliário competente.

**Art. 12** - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

**Art. 13** - Os condomínios horizontais de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba destinada ao uso comum dos condôminos consistente em vias de circulação interna, áreas de recreação, áreas verdes e áreas construídas comuns.

**Art. 14** - Serão áreas e edificações de uso comum e de manutenção do condomínio as vias de circulação interna, os muros divisórios da gleba onde o empreendimento, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem ao uso comum dos condôminos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação do condomínio é de responsabilidade dos condôminos;

§ 3º - A manutenção e conservação das redes de águas pluviais e utilizadas e de esgotos internos do condomínio, bem como de energia elétrica e de iluminação, é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 15** - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão ou habite-se da obra.

**Art. 16** - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendedor apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

**Art. 17** - Os condomínios horizontais de lotes, por ventura implantados antes da vigência desta Lei, ficam desde já aprovados, desde que tenham requerido suas aprovações junto à Prefeitura Municipal e tenham obtido o Decreto de Aprovação.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 18** - Os condomínios de que trata a presente lei, somente poderão ser constituídos em glebas, áreas de terras ou lotes de terrenos, nunca inferiores a 8.000,00 (oito mil metros quadrados).

**Art. 19** - As glebas, área de terras ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios horizontais de lotes de que trata a presente lei, que possuam parte em área urbana e parte em área de expansão urbana ou rural, ficam imediatamente englobadas em área urbana, passando a constituir o imóvel sobre o qual incidira em sua totalidade, cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições municipais que recaírem sobre o mesmo.

**Art. 20** - Fica estabelecido que o projeto de condomínio horizontal de lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e os dispositivos contidos no Código de Obras e demais legislações pertinentes.

**Art. 21** - Para interligação do condomínio com o sistema viário municipal, fica permitida somente uma ligação principal (entrada e saída), podendo existir, mediante justificativa, uma ligação secundária para acesso de veículos de carga.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N.º

### LIVRO DE LEIS

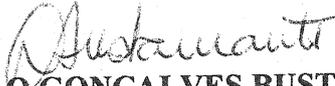
**Art. 22** – Não serão permitidos o desmembramento, remembramento e o fracionamento dos lotes constantes do condomínio horizontal de lotes de que trata esta lei.

**Art. 23** – Para averbação das construções realizadas em cada lote, deverá ser obtida junto a Prefeitura Municipal a Aprovação do Projeto Residencial unifamiliar e seus respectivo Habite-se, para após ser efetivada junto a matrícula da respectiva unidade condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 24** – as despesas com a execução da presente lei correrão por dotação própria, suplementadas se necessário.

**Art. 25** – A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

P.M. de Lorena, 03 de abril de 2012.

  
**MARCELO GONÇALVES BUSTAMANTE**  
Prefeito Municipal

Publicado nesta data no Paço Municipal