



Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Café



PROJETO SUBSTITUTIVO.

Estabelece normas para implantação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, de concessão do direito real de uso e da outras providencias.

(Projeto Substitutivo nº /2019, de autoria dos Vereadores Antonio Esmael Alves de Mira e Marco Antonio da Fonseca, ao Projeto de Lei Complementar nº 39/2018 de autoria do Executivo Municipal.

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a instituição, implantação, regulamentação e regularização de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, no Município da Estância Turística de Ibitinga, e dá outras providências.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se loteamento, como sendo o parcelamento de glebas disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79 e da Lei Complementar Municipal nº 03/2009 de Parcelamento do Solo, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

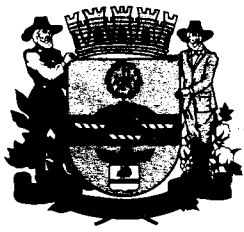
Art. 3º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se loteamento de acesso controlado, como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da lei Federal nº 6766/79, compondo-se em unidades autônomas e privativas organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

§ 1º Os loteamentos de acesso controlado serão destinados ao uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela Associação de Moradores responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento, bem como todas as legislações municipais para seu funcionamento.

§ 2º O controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados.

Art. 4º Para fins desta Lei Complementar, conceitua-se como condomínio de lote, como 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 às vias de acesso e recreação.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibatinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

Art. 5º Antes da elaboração do projeto de loteamento sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Estudo de Viabilidade do empreendimento (CEV), via GAE (Grupo de Análise de Empreendimento), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento.

II - Planta do imóvel em arquivo digital georreferenciado com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano.

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.

f) benfeitorias existentes.

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 3.000m (três mil metros) partindo dos vértices do imóvel, 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.

K) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não do empreendimento.

§ 2º Após preenchidos os requisitos legais e formais e expedição da Certidão de Estudo de Viabilidade, o GAE (Grupo de Análise de Empreendimento) emitirá as diretrizes a serem seguidas pelo Loteador(es)/Empreendedor.

Art. 6º Os requisitos urbanísticos relativos à edificação no loteamento, sob qualquer modalidade prevista nesta Lei Complementar, deverão obedecer às disposições do Código de Obras, Leis de Zoneamento e Parcelamento do Solo urbano do Município de Ibatinga, sem prejuízo das disposições constantes desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

Capítulo II

Loteamento de Acesso Controlado

Art. 7º O loteamento somente poderá ter acesso controlado após aprovação pela Prefeitura Municipal, sendo vedada a aprovação se ocorrer impedimento ou tornar difícil o acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicando a malha viária ou a prestação de algum serviço público.

Art. 8º A implantação de controle de acesso do loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária pública, principalmente no que se refere às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município, e, em nenhum caso, o loteamento de acesso controlado poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Parágrafo Único. No caso de loteamento já existente, o qual pretenda a implantação de acesso controlado, deverá ser firmado o requerimento pela Associação dos Moradores/ Proprietários com a concordância expressa de todos os proprietários de lotes.

Art. 9º No loteamento de acesso controlado é vedado o fracionamento de lotes, sendo permitido, entretanto, a unificação dos mesmos, devendo ser observadas as regras estabelecidas no plano diretor.

Parágrafo único. Lotes resultantes de processo de unificação poderão ser fracionados, desde que respeitadas às medidas originárias.

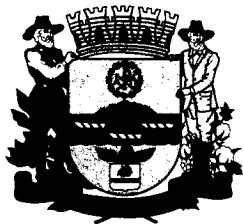
Art. 10 Para efeitos tributários, cada lote será tratado como unidade independente.

Art. 11 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no loteamento de acesso controlado deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente da Prefeitura Municipal, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

§ 1º Na implantação do loteamento de acesso controlado, é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas comuns, ficando sob exclusiva responsabilidade da Associação dos Moradores/Proprietários a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área do loteamento.

§ 2º Os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial, constará em projeto apresentado na Prefeitura Municipal, que deverá ser avaliado pelo setor técnico, emitindo-se parecer e aprovação.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

Art. 12 O Poder Executivo concederá via Concessão do Direito Real de Uso, mediante Lei específica, o uso de bens imóveis que passarem do domínio público por força do artigo 22, da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 13 As áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento que serão objetos de Concessão do Direito Real de Uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal 6766/79, e demais exigências da Legislação Estadual e Municipal.

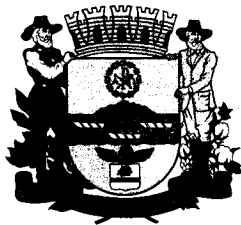
Parágrafo único. Na aprovação do loteamento, o sistema viário, as áreas verdes e o sistema de lazer, passarão para o domínio do município, devendo o uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída ser outorgado por concessão de direito real de uso, mediante dispensa de licitação, nos termos do §1º do art. 93 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 14 A Concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas (áreas verdes, sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário) do empreendimento será formalizada pelo loteador(es) ou Associação de Moradores/Proprietários perante a administração pública, devendo especificar que os cuidados das mesmas serão exercidos pelo Loteador ou Associação de Moradores/Proprietários, sem fins lucrativos, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade em arcar com todas as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos do loteamento.

Art. 15 No Termo de Concessão do Direito Real de Uso a ser firmado entre o Município de Ibitinga e a Associação dos Moradores/Proprietários deverão constar todas as responsabilidades da Concessão do Direito Real de Uso, relativos à destinação, ao uso, a ocupação, a conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades em caso de descumprimento, além das seguintes obrigações:

- I – Manutenção de arborização e jardinagem, com a respectiva poda quando necessário.
- II – Manutenção das vias de circulação, áreas verdes e de lazer correspondentes à Concessão.
- III – Manutenção das rampas de acessibilidade, guias e sarjetas e calçadas internas e externas.
- IV – O serviço de coleta de lixo domiciliar seja realizado pelo Poder Público, com a permissão para entrada no loteamento.
- V – Manutenção da Rede de Iluminação Pública através de empresa autorizada ou da concessionária responsável.
- VI – Execução dos serviços de segurança dentro dos limites do loteamento.
- VII – Implantação e Manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento.
- VIII – Manutenção da rede de água e esgoto deverá ser realizada pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, cuja cobrança constará em boleto emitido pela Autarquia.
- IX – Acesso livre para os órgãos de fiscalização Municipal, Estadual e Federal.
- X – Outros serviços que se fizerem necessários.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibatinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

Art. 16 Os loteamentos já existentes que tenham sido implantados em conformidade com a Lei Federal 6766/79, poderão requerer a implantação de acesso controlado e Concessão do Direito Real de Uso, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados nesta Lei Complementar e órgãos públicos municipais e autarquias.

Art. 17 A viabilidade para a implantação de acesso controlado de um loteamento já existente, nos termos desta Lei Complementar, deverá ser solicitada em requerimento próprio à Prefeitura Municipal, que decidirá pelo Poder Executivo, ouvido o GAE (Grupo de Análise de Empreendimento) e as áreas técnicas.

Art. 18 Para que ocorra a transformação de loteamento aberto para loteamento de acesso controlado, o pedido deverá ser formulado pela Associação de Moradores/Proprietários devidamente estabelecida.

Art. 19 Para viabilizar a implantação de acesso controlado do loteamento existente, o interessado deverá apresentar requerimento contendo:

I – Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, incluídos no referido loteamento ou bairro;

II – Planta do sistema de acesso controlado do loteamento.

III – Planta da portaria.

IV – Estudo de impacto sobre a implantação de vias de acesso controlado, contendo os impactos na mobilidade urbana, sistemas de drenagem e acesso a equipamentos públicos.

Art. 20 O(s) Loteador(es) ou a Associação de Moradores/Proprietários deverão apresentar uma contrapartida social ao Município, referente ao valor das áreas institucionais e sistemas de lazer concedidas. O valor da contrapartida social ao município será mensurado através da seguinte forma:

I – Contrapartida social ao Município, mediante doação de área ou terreno que por ventura o loteador ou a Associação de Moradores/Proprietários possuam no município de Ibatinga.

II – Contrapartida social ao Município, através da construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

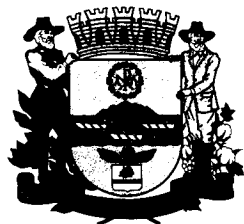
III – Contrapartida social ao Município, através da construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

IV – Contrapartida social ao Município, através do pagamento monetário.

§ 1º O valor das áreas institucionais e sistemas de lazer mencionado no caput deste artigo será aferido mediante avaliação a ser realizada por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real das áreas.

§ 2º A contrapartida social decorrente da Concessão do Direito Real de Uso será acrescida de fatores multiplicadores a depender do tipo de áreas concedida:





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

	Loteamentos de acesso controlado	
	A serem implantados	Existentes
Sistema de Lazer	1,0	1,1
Áreas Institucionais	1,0	1,1

Art. 21 A contrapartida social será devida quando da finalização do termo de Concessão do Direito Real de Uso, o qual somente será firmado após a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO).

Art. 22 A Concessão do Direito Real de Uso terá um prazo de validade de 60 (sessenta) anos, podendo ser renovado por igual período.

Parágrafo Único – Ao final da Concessão do Direito Real de Uso poderá haver renovação mediante nova contrapartida social.

Art. 23 A extinção ou dissolução da Associação de Moradores/Proprietários ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar e nos termos da Concessão de Uso, implicarão:

I – Na automática e imediata extinção da Concessão do Direito Real de Uso outorgada pelo Município, revertendo a área Concedida ao uso do Município e incorporando ao seu patrimônio com todas as benfeitorias nela construídas, sem o pagamento ou indenização de qualquer natureza.

II – Extinção da característica de loteamento de acesso controlado, com abertura imediata das vias.

III – Comunicação à Prefeitura Municipal no prazo máximo de trinta (30) dias para a vistoria prévia de entrega do loteamento, devendo este estar com todos os equipamentos urbanos (ruas pavimentadas, guias, calçadas, redes de água e esgoto, posteamento, sistema de reservatório, sistema de drenagem, área institucional e área verde) em perfeitas condições de uso e manutenção;

Parágrafo único. O não cumprimento dos itens elencados no inciso III, deste artigo, implicará em imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto predial e territorial urbano devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes constantes do loteamento de acesso controlado.

Art. 24 Criada a Associação de Moradores sem fins lucrativos e outorgada a Concessão do Direito Real de Uso, será de inteira responsabilidade da Associação de moradores:

I – O registro da concessão das áreas no Cartório de Registro de Imóveis nas respectivas matrículas, desde que concluídas as obras de infraestrutura, arcando para tanto com todos os custos de tal ato.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

II – Constar no seu estatuto cláusula expressa das obrigações pela execução das obras, dos serviços e o custeio com a manutenção das áreas internas do loteamento.

III – Obrigação solidária dos associados da pessoa jurídica.

Art. 25 Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de Concessão do Direito Real de Uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários qualquer direito indenizatório.

Art. 26 Os Contratos-padrão de promessa de venda e compra de lotes deverão conter além dos requisitos do art. 26 da lei 6766/79, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas.

Art. 27 Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Certidão de Conclusão das Obras (CCO).

§ 1º A Certidão de Conclusão das Obras (CCO) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Capítulo III

Condomínio de Lotes

Art. 28 Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo e partes que são comuns dos condôminos.

Art. 29 O Condomínio de lotes poderá ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, nos termos da lei 6.766/79, em gleba remanescente de parcelamento de solo ou em gleba ainda não parcelada.

§ 1º No caso de ser implantado em lote originário de parcelamento de solo regular, em que já ocorreram as doações de áreas públicas estabelecidas na Lei 6.766/79 e no Plano Diretor do Município, ou em gleba remanescente cuja área total seja de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), o empreendedor ficará isento de doação de área institucional.

§ 2º Se a implantação do empreendimento ocorrer sobre gleba ainda não parcelada, o empreendedor deverá providenciar a doação ao município da área institucional, que deverá ser externa à área do condomínio de lotes, contíguas ou não a gleba, observadas as regras do plano diretor e as exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, seja por meio de desdobro simples, de desmembramento ou loteamento, admitindo-se ainda a possibilidade de compensação nos termos do artigo 34 desta Lei Complementar.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

§ 3º Relativamente à área verde, deverá o empreendedor reservar dentro da gleba o percentual de 20% (vinte por cento) da área total, devendo 30% (trinta por cento) deste percentual ser utilizado como sistema de lazer.

§ 4º Eventuais faixas vegetadas utilizadas para compor as medidas de redução de impacto urbano negativo (fachadas ativas), causadas pelo isolamento do empreendimento por muros, poderão ser computadas para compor os 30% (trinta por cento) de lazer exigidos para o sistema de lazer interno, até o limite de 10 % (dez por cento).

Art. 30 No caso de empreendimentos já implantados, aplica-se no que couber, os artigos 9º 10 e 11 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 (REURB), podendo requerer à Prefeitura Municipal a regularização do parcelamento de solo, na modalidade adequada, ficando dispensados da doação de área institucional, e a área verde deverá ser reservada dentro do empreendimento ou em área externa, contígua ou não à gleba, mas na mesma bacia hidrográfica, sendo referida área de inteira responsabilidade do solicitante no que se refere à manutenção e execução de passeios públicos.

§ 1º O município deverá definir, por ocasião dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação, os responsáveis pela:

I – Implantação dos sistemas viários;

II – Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários; e

III – Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 2º São considerados infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III – Rede de energia elétrica domiciliar;

IV – Soluções de drenagem, com execução de guias e sarjetas, e construção de galerias, se necessário;

V – Pavimentação das vias, a critério da Prefeitura Municipal, do tipo de pavimentação;

VI – Outros equipamentos a serem definidos pelo município em função das necessidades locais.

Art. 31 O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas e demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projeto urbanístico;

V – Memórias descritivos;

VI – Proposta de soluções para questões ambientais e urbanísticas, quando for o caso;

VII – Estudo técnico ambiental, para imóveis localizados em área de preservação permanente.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

VIII – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

IX – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VIII deste artigo.

Art. 32 Os empreendimentos aprovados nos termos da Lei 6.766/76, não poderão requerer à Prefeitura Municipal a transformação de sua condição para Condomínio de Lotes.

Art. 33 O projeto de condomínio de lotes obedecerá aos dispositivos contidos nesta Lei Complementar, observados, no que couber, ao disposto no Código de Obras e os limites urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

§ 1º Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas daquela zona.

§ 2º Os coeficientes urbanísticos previstos para a zona em que se situem o condomínio de lotes serão aplicados apenas sobre porção da área de propriedade exclusiva do lote.

§ 3º Para condomínios residenciais será admitida apenas a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Art. 34 A critério exclusivo da Prefeitura Municipal de Ibitinga, sempre levando-se em consideração a necessidade Pública do momento, o percentual de área institucional poderá ser compensado nos seguintes termos:

I – Através da doação de área ou terreno que por ventura o empreendedor possua no município de Ibitinga.

II – Pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

III – Pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras.

IV – Através do pagamento monetário do valor determinado.

Parágrafo Único. O valor da área institucional mencionada no caput deste artigo será aferido mediante avaliações, a serem realizadas por profissional competente e deverão ser apresentadas no mínimo três (03) avaliações, visando ser apurado o valor médio real da área.

Art. 35 Os condomínios de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 15m (quinze metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

- a) Pavimento asfáltico e meio fio;
- b) Rede de iluminação pública;
- c) Sistema de drenagem de águas pluviais;
- d) Pavimentação de calçada em material não derrapante;
- e) Rede de água e esgoto, conforme diretrizes da Autarquia Municipal – SAAE.

Art. 36 O projeto urbanístico do condomínio de lotes será composto, também, pelos projetos arquitetônicos e os de infraestrutura obrigatória e deverão ser acompanhados de no mínimo:

- I - Planta urbanística de implantação dos lotes e demais construções e coisas de uso comum.
- II - Memorial descritivo informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição das unidades autônomas, as áreas privativas, área comum e total, a fração ideal correspondente, etc., bem como a descrição do lote.
- III - Memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.
- IV - Planilha de custos para realização da infraestrutura.
- V - Convenção de condomínio com as especificações mínimas, das formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino, as regras urbanísticas Municipais aplicadas à espécie.

VI - Anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT) dos responsáveis pelo projeto.

Art. 37 O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes terão área mínima de 200 m² ou conforme o zoneamento do local.
- II - As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 08 m (oito metros).
- III - Os lotes deverão ter testada conforme o zoneamento do local.
- IV - Os lotes deverão ter profundidade conforme o zoneamento do local.
- V - Todos os lotes deverão ter frente para os acessos.
- VI - Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada 05 (cinco) lotes.
- VII - Os recuos, frontal, lateral e de fundo, deverão ser conforme o zoneamento local.
- VIII - A Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Permeabilidade (CP) aplicável aos lotes serão os estabelecidos no plano diretor.
- IX - A altura máxima das residências deverá atender às exigências do plano diretor;
- X - A área total do empreendimento não poderá ser maior que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

Parágrafo único. A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 06 m (seis metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 06 (seis) unidades.

Art. 38 Os condomínios de lotes, cujas áreas sejam de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados), estarão limitados ao tamanho da quadra existente (em áreas já parceladas), e, em caso de implantação em glebas remanescentes não contígua a malha viária do município deverá ser previsto um sistema viário em seu entorno, conforme diretrizes dadas pela equipe técnica da Prefeitura.

§ 1º A junção de vários condomínios de lotes não poderá ultrapassar a metragem de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 39 Os condomínios de lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 03m (três metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da região (fachada ativa).

Art. 40 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino 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.

Parágrafo Único. O serviço de recolhimento dos resíduos sólidos será realizado pelo Poder Público, com a permissão para entrada no condomínio.

Art. 41 Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas, calçadas internas e externas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

§ 1º A manutenção da rede de água e esgoto poderá ser realizada pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, cuja cobrança constará em boleto emitido pela Autarquia.

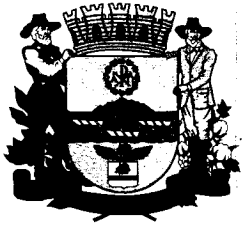
§ 2º Os pontos de lançamento da rede de drenagem pluvial, constará em projeto apresentado na Prefeitura Municipal, que deverá ser avaliado pelo setor técnico, emitindo-se parecer e aprovação.

Art. 42 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

Parágrafo Único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, e no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 43 Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, 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





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

§ 1º Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas para o condomínio de lotes, inclusive obras externas, se necessário, o empreendedor deverá constituir em favor do Município, garantia real ou pessoal, correspondente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) acima do valor do orçamento aprovado pelo Município.

§ 2º O empreendedor deverá apresentar para aprovação municipal um cronograma de execução de todas as obras com prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para implantação e conclusão.

§ 3º As garantias podem ser:

- I. Carta de fiança bancária com previsão de correção monetária.
- II. Imóvel (eis) de sua propriedade
- III. Lote (s) da gleba a ser parcelada.
- IV. Instrumento de seguro para execução das obras.

§ 4º O Município, por seus agentes, fiscalizará a execução das obras de infraestrutura do Condomínio de lotes.

Art. 44 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso obrigarse-á ao interessado:

- a) A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.
- b) A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município.
- c) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

Art. 45 Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e GAE (Grupo de Análise de Empreendimento)

Art. 46 Concluída todas as obras de infraestrutura e as construções comuns previstas no projeto de incorporação do Condomínio, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal a emissão da Certidão de Conclusão das Obras (CCO) ou o Certificado de Habite-se Total do Condomínio, instrumento hábil para a Instituição do Condomínio de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, para emissão do Termo de Vistoria ou habite-se do Condomínio, observará o recolhimento do ISSQN relativo às obras, bem como o parecer de aceite e verificação das obras a ser emitido pelo departamento de Fiscalização, pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, CPFL e pelas demais Secretarias Municipais responsáveis pela aprovação e acompanhamento das obras do empreendimento.





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibatinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

§ 2º Somente após o recebimento das obras de infraestrutura a Prefeitura passará a emitir os Alvarás de Construção individuais para os lotes.

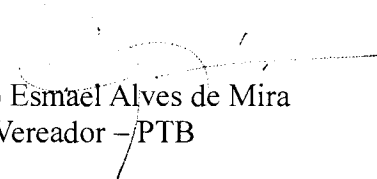
§ 3º A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do proprietário do lote.


Art. 47 As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 48 O Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto para sua fiel execução.

Art. 49 Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 50 Revogam-se as alíneas c e d, do inciso II, do Artigo 7, da Lei Complementar 02/2009.


Antonio Esmael Alves de Mira
Vereador - PTB


Marco Antônio da Fonseca
Vereador - PTB





Câmara Municipal

da Estância Turística de Ibitinga - SP

- Capital Nacional do Bordado -

JUSTIFICATIVA DO PROJETO SUBSTITUTIVO


Excelentíssimo Senhor Presidente,


Conforme discussões e análises entre o Poder Legislativo e o Poder Executivo sobre o Projeto de Lei Complementar nº 39/2018, o qual estabelece normas para implantação de loteamento, loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes, responsabilidades do loteador, concessão do direito real de uso e das outras providências, sendo que o mesmo também foi discutido em Audiência Pública, verificou-se a necessidade de alterações para melhor atender a sua finalidade.

Por isso, a proposta aqui apresentada possui alterações enviadas pelo Poder Executivo e emendas do Legislativo.

Acreditando que este projeto substitutivo atenderá os anseios da municipalidade é que apresentamos e desejamos êxito a sua aprovação, solicitando o aval dos demais Edis.

Respeitosamente,


Antonio Esmael Alves de Mira
Vereador – PTB


Marco Antônio da Fonseca
Vereador – PTB

Apoio:

**A Sua Excelência o Senhor
José Aparecido da Rocha
Presidente da Câmara Municipal da Estância Turística de Ibitinga/SP.**

