



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

LEI Nº 5.780 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2023.

"Dispõe sobre o parcelamento do solo na forma de condomínio horizontal fechado para fins residenciais, e dá outras providências".

FERNANDO OCTAVIANI, Prefeito do Município de Agudos, 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:

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Ficam instituídas por meio desta Lei, no âmbito deste município, as regras para a aprovação de projetos "em empreendimentos imobiliários sob a forma de Condomínio Horizontal Fechado de Lotes", sobre os quais ainda não foram edificadas residências.

§ 1º. Em linha com o art. 1.358-A do Código Civil e do §7º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, considera-se condomínio de lotes o condomínio do tipo edilício no qual haja partes que são de propriedade exclusiva de cada condômino (áreas privativas) sem construções, designadas como "lotes", e partes que são de propriedade comum de todos os condôminos (áreas comuns).

§ 2º. Os condomínios horizontais fechados de lotes de que trata a lei somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos nunca inferiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º. Para fins da aplicação desta lei, passarão a ser considerados como termos sinônimos "condomínio horizontal fechado de lotes" ou, simplesmente, "condomínio de lotes".

§ 4º. As disposições da presente lei aplicam-se também à conversão de loteamentos, desmembramentos ou condomínios edilícios horizontais, nos quais ainda não tenham sido construídas edificações, em condomínios de lotes.

§ 5º. Para os fins da presente Lei será possível a abertura de novas vias de circulação para uso público, externas ao empreendimento, e que lhes possibilite acesso e integração com as vias locais já existentes, inclusive mediante a utilização



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

dos instrumentos previstos na legislação municipal para a efetiva implantação da política urbana no Município.

§ 6º. Quando o condomínio de lotes estiver inserido em área que já tenha sido objeto de prévio parcelamento do solo, os condôminos poderão usufruir também das estruturas urbanísticas devidamente implantadas, tanto quanto das áreas comuns próprias do condomínio, sem que, para tanto, sejam necessárias novas obras ou contrapartidas para a Municipalidade além daquelas já entregues por ocasião do prévio parcelamento do solo.

Art. 2º - Aplicam-se aos condomínios de lotes, respeitados os demais artigos desta Lei, as disposições cabíveis do Código Civil, da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 relativas aos condomínios edilícios, inclusive no que se refere à instituição, administração e extinção do condomínio, bem como a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Também se aplicam aos condomínios de lotes, no que couber, as disposições de acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos, previstas na NBR 9050/2020, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente lei, considera-se:

I – Condomínio de Lotes: condomínio do tipo edilício nos quais haja partes que são de propriedade exclusiva de cada condômino (áreas privativas) sem construções, designadas como “lotes”, e partes que são de propriedade comum de todos os condôminos (áreas comuns).

II – Propriedade Individualizada e/ou Unidade Autônoma: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro do condomínio de lotes.

III – Área de Uso Comum: as partes que são de propriedade comum de todos os condôminos, entre elas, aquelas que forem destinadas à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativos, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas, entre outras, a critério exclusivo do Empreendedor.

IV – Empreendedor: o responsável pela elaboração, aprovação e implantação do projeto do condomínio de lotes, seja em



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

benefício próprio (quando este for também o proprietário e possuidor da área na qual será implantado o condomínio), seja em benefício de terceiros (quando diverso for o proprietário e possuidor da referida área e este estiver sendo representado pelo Empreendedor.

CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º - A cada unidade autônoma lote caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, que, na forma do §2º do art. 1.348-A do Código Civil, poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou a outros critérios indicados no ato de instituição pelo Empreendedor e aprovados pelos órgãos responsáveis, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

Art. 5º - Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva.

Art. 6º - Os limites externos do condomínio de lotes poderão ser vedados por cercas vivas, cercado com muro em alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, com altura mínima de 2 (dois) metros, ou outros elementos delimitadores de divisas que comunguem com a paisagem local, o que será regrado pela Convenção de Condomínio, sendo certo que tais elementos deverão constar do respectivo projeto de construção que será aprovado perante o Município, nos termos desta Lei.

CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS AOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE LOTES

Art. 7º - Antes de serem aprovados e implantados, e independente dos procedimentos para a instituição do condomínio a serem adotados perante o Cartório de Registro de Imóveis, serão fixadas diretrizes técnicas pelo Município a pedido do interessado, devendo o requerimento ser instruído com os documentos abaixo listados:

- I – Requerimento assinado pelo próprio proprietário do terreno.
- II – Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- III – Comprovante do pagamento dos tributos municipais nos últimos 05 anos, que incidam sobre a área.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

IV – Quatro (04) vias de cópias de levantamento planialtimétrico-cadastral da área do pedido, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando com exatidão os limites da área com relação aos terrenos vizinhos, cursos d'água e suas denominações, tipos de vegetação existentes e vias oficiais, bem como da situação da área, na escala de 1:10.000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização.

V – Certidão de Jurisdição Territorial, emitida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC.

§ 1º. O prazo para expedição de diretrizes é de até 45 dias, a contar da data do protocolo do pedido.

§ 2º. As diretrizes terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da data da publicação da notificação de sua expedição.

Art. 8º - Poderá ser reservada área interna no condomínio de lotes para a implantação das vias de comunicação e circulação, áreas de lazer e recreação ou área verde, todas a serem integrantes da área comum do empreendimento, cujos parâmetros de uso serão regradados pela respectiva Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único - As áreas destinadas ao lazer e recreação, áreas verdes e vias de comunicação e circulação, depois de aprovadas pelo Município e definidas na Convenção de Condomínio, não poderão ter sua destinação alterada pelo Empreendedor ou pelos condôminos, o que deverá constar do respectivo projeto de aprovação, salvo se decorrente de nova aprovação municipal.

Art. 9º – As características técnicas para a aprovação do projeto do condomínio de lotes são as seguintes:

- a) As vias de circulação interna serão pavimentadas e deverão ter largura mínima de 11 (onze) metros, com uma faixa carroçável mínima de 7 (sete) metros e passeios laterais de cada lado da via com largura mínima de 02 (dois) metros;
- b) A declividade máxima para as vias de circulação internas será de 15% (quinze por cento), admitindo-se escadarias nas vias para a circulação de pedestres;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

- c) Nenhuma via poderá ter declividade menor do que 0,5% (meio por cento);
- d) Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10 (dez) metros e área inferior a 200 (duzentos) metros quadrados;
- e) O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros.
- f) seja efetuada a doação de área externa correspondente a 15% (quinze por cento) da área total do condomínio para uso público, salvo os implantados em lotes ou terrenos de áreas já parceladas onde houve doação de áreas ao uso público, a ser destinada tanto como e desde que atenda na totalidade o percentual aqui estabelecido, para área verde ou, de lazer ou institucional.

Parágrafo único. O percentual disposto na alínea "f" deste artigo poderá, de forma integral ou parcial, ser alocado na matrícula do próprio empreendimento ou em matrícula diversa, às expensas do empreendedor, desde que atenda as mesmas medidas em percentual.

Art. 10 – Durante o processo de aprovação do projeto de implantação de condomínios de lotes, poderá ser celebrado com o Município um convênio ou acordo técnico, conforme previsto no Art. 8º, inciso V, alínea “e” da Lei Complementar nº 13, de 09 de outubro de 2006 (Plano Diretor de Agudos), em caso da necessidade de serem implantadas eventuais melhorias urbanísticas para a regular implantação do condomínio aqui tratado.

Art. 11 – Devem ser mantidas áreas permeáveis nas unidades autônomas lotes, sendo vedado aos condôminos a implantação de pavimentos que impossibilitem a permeabilidade do solo, sendo certo que tais áreas permeáveis devem respeitar o percentual de 10% (dez por cento) da área total do condomínio de lotes.

Parágrafo Único - O percentual tratado no *caput* deste artigo, proporcional a cada unidade autônoma do empreendimento, deverá ser observado quando da aprovação dos projetos construtivos pelos condôminos e nas normas construtivas a serem definidas pelo Empreendedor.

Art. 12 - A responsabilidade pela execução da infraestrutura básica no interior do condomínio de lotes é exclusiva do Empreendedor ou do condomínio e em



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

nenhuma hipótese, será de responsabilidade da Municipalidade, sendo obrigatória a execução das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I – abertura das vias de circulação interna, inclusive via de acesso, quando for o caso, com pavimentação;

II – obras destinadas ao escoamento de águas-pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e drenagem sustentável, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;

III – obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

IV – construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionárias do serviço público de energia elétrica;

V – obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VI – construção de sistema de abastecimento de água potável, coleta e/ou tratamento de esgoto, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente.

Art. 13 – As obras previstas no artigo anterior deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir da data do registro do condomínio de lotes no cartório de registro de imóveis competente, prorrogável por igual período, conforme Art. 18 V, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 14 – A execução das obras previstas no artigo 12, bem como as obras de construção civil a serem realizadas nas unidades autônomas lotes poderão ser vistoriadas pela fiscalização do respectivo órgão municipal competente.

Art. 15 – Os equipamentos, benfeitorias e os serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo condomínio de lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

Art. 16 – Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio de lotes, ficarão sob exclusiva responsabilidade dos condôminos, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços, cujas despesas para esse fim serão entre eles rateadas, nos termos do que ficar ajustado na respectiva convenção e regulamento próprios dos condomínios de lotes:

I – coleta interna de resíduos sólidos do condomínio, devendo seguir padrões de coleta seletiva, devendo serem disponibilizados na portaria do empreendimento para retirada pelo Município;

II - a manutenção e a conservação das áreas e edificações de uso comum do condomínio, incluindo o sistema de iluminação, redes de abastecimento de água potável, redes de coleta e/ou tratamento de esgoto até o ponto de ligação com a rede pública, a sinalização das vias de circulação internas, os passeios, logradouros e calçadas, assim como a preservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente internas;

III – manutenção de todas as áreas comuns do condomínio de lotes.

Parágrafo único – A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio de lotes e não isenta o empreendimento e as suas unidades autônomas dos respectivos tributos municipais.

Art. 17 – Poderão ser instituídos condomínios de lotes, na forma da presente lei, em qualquer local do Município, devendo ser observadas, contudo, as seguintes vedações:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – em terrenos com declividade superior a 30%;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

V – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a reabilitação do local;

VI – em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII – quando para a sua implantação for necessário interromper alguma via existente ou prevista na Lei de Mobilidade Urbana do Município;

VIII – em áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO IV – DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 18 – Para aprovação do projeto do condomínio de lotes o interessado deverá encaminhar à Prefeitura Municipal de Agudos os seguintes documentos:

I – o projeto definitivo do condomínio na escala 1:1000, em 4 vias;

II – título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser fracionado;

III – minuta da futura convenção do condomínio;

IV – cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

V – comprovante de pagamento das taxas municipais;

VI – memorial descritivo.

Art. 19 – Para a aprovação definitiva do projeto do condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes ao abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, aprovados pelos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

Art. 20. Para a aprovação definitiva do projeto do condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar o certificado de aprovação ou a declaração de não enquadramento, emitido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB.

Art. 21. A aprovação e a execução do projeto de condomínio obedecerá a uma das sistemáticas definidas pelos itens I e II deste artigo:

I – Com prévia execução das obras:

- a) Atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;
- b) A autorização para execução das obras não dá direito ao registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) A autorização para execução das obras é válida por 02 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogado por mais 01 (um) ano, quando solicitado em tempo hábil;
- d) Após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;
- e) Após a vistoria e aceita a obra, a Prefeitura, através do órgão competente, expedirá Termo de Verificação das Obras executadas e o ato de aprovação do condomínio, liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- f) O disposto nas alíneas “b” e “e” deste item deverão constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

II – Com Cronograma Físico – Financeiro e instrumento de garantia:

- a) Atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, o ato de



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

aprovação do Cronograma Físico – Financeiro das obras a executar.

b) Para garantir a perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovado o empreendedor deverá alternativamente:

1) Prestar caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública municipal, ou nota promissória ou fiança bancária de estabelecimento oficial ou particular de notória idoneidade, no valor a ser estipulado pelo Município, por ato do Executivo, nunca inferior ao previsto nas planilhas de custo ou ao financiamento para a realização das obras.

2) Vincular ao Município 20% (vinte por cento) da área total dos lotes ou unidades autônomas, mediante instrumento público devidamente registrado no Cartório competente.

3) Dar, em hipoteca, imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, cujo valor poderá ser apurado em prévia avaliação ou com base no valor venal atribuído pelo Município de Agudos, garantindo equivalência igual ou superior ao previsto nas planilhas de custo ou ao do financiamento para realização das obras.

c) As garantias estabelecidas nesta lei poderão ser reduzidas proporcionalmente, desde que executadas, vistoriadas e recebidas as obras referentes às áreas específicas do empreendimento e que estejam dotadas de todos os benefícios previstos no projeto.

d) A garantia inicial poderá ser substituída depois de executadas, vistoriadas e recebidas as obras em 80% (oitenta por cento) do empreendimento, por qualquer das modalidades previstas neste artigo, a pedido do interessado, e nas mesmas condições.

e) Os procedimentos administrativos para efetuação das garantias previstas serão definidas por ato do executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

f) De posse do Cronograma Físico-Financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá até 180 (cento e oitenta) dias, para submeter o condomínio ao Registro Imobiliário.

g) O Município expedirá por ato do Prefeito Municipal, depois de executadas, vistoriadas e aceitas as obras do condomínio, documento liberando o empreendedor, total ou proporcionalmente, da modalidade de garantia prestada, conforme os critérios deste artigo.

h) O prazo de validade do Cronograma Físico-Financeiro e do instrumento de garantia acompanhará o prazo de obras, a contar da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente.

i) Após o decurso do prazo a que se refere a alínea anterior, caso as obras não estejam concluídas, em conformidade com o Cronograma Físico-Financeiro, o interessado perderá o direito a garantia prestada, podendo, entretanto, por comum acordo, ser prorrogado por mais 04 (quatro) anos.

§ 1º. Deverá constar dos modelos de Contrato Padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso, as exigências urbanísticas convencionais, as restrições e desmembramento de lotes, e a existência de Termo de Garantia e Cronograma Físico-Financeiro das obras a executar.

§ 2º. O prazo para vistoria constante das alíneas “d” e “g” do item II deste artigo, será de 30 (trinta) dias.

§ 3º. O prazo para expedição da autorização para execução das obras e da aprovação do cronograma Físico-Financeiro, constantes dos itens I e II deste artigo, é de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data do protocolo do pedido.

Art. 22 – A concessão do Habite-se para o condomínio de lotes só será realizada quando concluída todas as obras previstas no projeto, inclusive a execução dos projetos de arborização e das áreas de uso comum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

Parágrafo Único - O Habite-se expedido para a instituição do condomínio de lotes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente referir-se-á à execução das obras de infraestrutura básica (áreas comuns do condomínio), uma vez que nas unidades autônomas (áreas privativas) não haverá edificação previamente à alienação pelo Empreendedor para condôminos.

Art. 23 – A fiscalização das obras dos condomínios horizontais fechados de lotes será exercida pela Municipalidade em todas as etapas do seu desenvolvimento, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 24 – Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas pelo Empreendedor ou pelo interessado no desenvolvimento do condomínio de lotes, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Art. 25 – A construção de equipamentos que não estiver em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do condomínio de lotes, cujas demais obras poderão continuar após a regularização de tudo o que tiver sido executado irregularmente.

Art. 26 – O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo prescrito, implicará na aplicação de multa, cujo valor será definido por decreto, e da interrupção da obra ou serviço.

Art. 27 – Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Município e acompanhada dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação; e
- III – três vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo Único - A modificação de pequeno porte a projeto de condomínio de lotes já aprovado que mantenha o adensamento populacional, não cause impacto ambiental, não implique em novos equipamentos urbanos, não modifique a natureza do empreendimento nem viole expressa disposição de lei, será aprovada sem a necessidade de reanálise completa pelas secretarias municipais, tampouco do aval de qualquer outro órgão estadual ou federal.

Art. 28 – O prazo máximo para que o condomínio de lotes seja protocolizado para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente é de 180



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

(cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do projeto definitivo do empreendimento, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 29 - Todas as obras que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente e autonomamente submetidas à aprovação do setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquela zona urbana, observadas também as eventuais restrições convencionais de loteamento aplicáveis, a depender da localização da área de implantação do condomínio.

CAPÍTULO V – INSTITUIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS DE LOTES

Art. 30 – Nos termos dos novéis artigos 1.332 e 1.333 do Código Civil, institui-se o condomínio de lotes por ato entre vivos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo constar daquele ato, no mínimo, (i) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, (ii) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade autônoma; (iii) o fim a que as unidades autônomas se destinam. A documentação necessária à sua instituição é aquela mencionada no Código Civil e na Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964. A respectiva Convenção de Condomínio deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e tornar-se-á, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, bastando, para que se torne oponível contra terceiros, o registro desta no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VI – DO CONDOMÍNIO DE LOTES POPULAR OU DE INTERESSE SOCIAL

Art. 31 – Será considerado condomínio de lotes popular ou de interesse social para fins desta lei, os empreendimentos sociais com ocupação informal de baixa renda financiados integralmente pela Caixa Econômica Federal com utilização de recursos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, bem como aqueles que tiverem como entidades promotoras as empresas sob controle acionário do poder público e as cooperativas habitacionais.

Art. 32 – O condomínio de lotes com características populares ou de interesse social para fins desta lei terá como características técnicas, declividades máximas e dimensões mínimas exigidas para vias de circulação as seguintes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

- a) as vias de circulação interna, por não haver tráfego pesado e interligação com o sistema viário do Município, cuja pavimentação deverá ser de concreto betuminoso usinado a quente, deverão ter largura mínima de 10 (dez) metros, com uma faixa carroçável mínima de 7 (sete) metros, e com passeios laterais de cada lado da via com largura mínima de 1,5 (um e meio) metros.
- b) a declividade máxima para a avenida será de 10% (dez por cento) e para as demais vias 15% (quinze por cento);
- c) nenhuma via poderá ter declividade menor do que 0,5% (meio por cento);
- d) nenhum lote poderá ter testada inferior a 7 (sete) metros e área inferior a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados;
- e) o comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33 – É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio de lotes.

Parágrafo Único – Será admitida apenas a construção de uma unidade habitacional por lote e não serão permitidos o desmembramento e o fracionamento do lote.

Art. 34 – Na eventualidade de extinção do condomínio de lotes, as vias de circulação e as áreas de lazer de uso comum dos condôminos serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

Art. 35 – As infrações da presente Lei darão motivo à revogação do ato de aprovação, embargo administrativo, demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pelo Município de Agudos, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei e outras leis pertinentes à matéria, sem prejuízo das demais disposições deste capítulo.

Art. 36 – Terão acesso facilitado os leituristas de consumo de luz, gás e água, os agentes fiscalizadores de Saúde Pública, recenseadores e demais agentes legais municipais, estaduais e federais que necessitem de acesso direto aos



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUDOS

condôminos, devidamente credenciados, apresentando os mesmos documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

Art. 37 – Para efeito desta Lei, após a emissão do Habite-se do condomínio de lotes, o Município procederá ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na fração ideal de cada condômino, devendo ser lançadas também as demais taxas de serviços públicos, observadas eventuais isenções fiscais a serem concedidas ao Empreendedor.

Art. 38 – As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 39 - Para fins de aprovação de empreendimentos de condomínio de lotes neste Município, deverão ser observados exclusivamente os requisitos urbanísticos previstos nesta lei, não se aplicando a tais empreendimentos as disposições contidas na Lei nº 3.015, de 23 de setembro de 1999.

Art. 40 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se expressamente a Lei nº 4.845, de 20 de janeiro de 2016, e demais disposições em contrário.

Agudos, 05 de dezembro de 2023.

FERNANDO OCTAVIANI
Prefeito Municipal

Publicado em: **05 de dezembro de 2023**
Página: **22 a 36 Diário Oficial Eletrônico de Agudos – Ed**
1375