



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**LEI Nº 4.845 DE 20 DE JANEIRO DE 2.016.**  
**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO  
NA FORMA DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL  
FECHADO PARA FINS RESIDENCIAIS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**EVERTON OCTAVIANI**, Prefeito Municipal 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 edificados residências.

**§ 1º.** Considera-se condomínio horizontal fechado de lotes o empreendimento projetado e documentado memorial, que conterà minuta de convenção de condomínio, nos moldes do art. 8º da lei nº 4.591/64 e do art. 3º do decreto-lei nº 271/67, sem necessidade de edificação prévia das residências, sendo cada lote considerado como unidade autônoma e a cada um deles atribuído uma fração ideal de toda área de uso comum.

**§ 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 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**§ 3º.** Em hipótese alguma os condomínios horizontais fechados de lotes poderão interferir na malha viária ou criar uma nova.

**Art. 2º** - Na aplicação desta lei será observado naquilo em que não houver disposição expressa em contrário, a legislação federal especialmente a Lei nº 4.591/64 e Decreto-Lei nº 271/67, estadual e municipal que trata do ordenamento territorial, especialmente a Lei Municipal nº 3.015 de 23 de Setembro de 1999 com suas alterações posteriores.

**Parágrafo Único.** Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as leis de Parcelamento do Solo, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de Mobilidade Urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas.

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



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

I - Condomínio Horizontal Fechado: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos;

II - propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III - área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 4º** - A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, 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, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional ou comercial, assim como a fração ideal correspondente.

**Art. 7º** - O Condomínio Urbanístico Horizontal poderá ser cercado com muro em alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, com altura mínima de 2 m, devendo ser apresentado projeto de construção para aprovação perante o Município.

**Parágrafo único.** O condomínio situado frontalmente a logradouro, deverá deixar um recuo frontal de mínimo de 5 (cinco) metros.

## CAPÍTULO III

### DAS EXIGÊNCIAS

**Art. 8º** - Para a aprovação de parcelamento do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado, serão fixadas diretrizes técnicas pelo Município a pedido do interessado, devendo o requerimento ser instruído com os documentos constantes do art. 3º da Lei 3.015/99.

**Art. 9º** - A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima da unidade autônoma.



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**Art. 10** - Da área total, objeto do projeto de condomínio serão destinadas no mínimo:

- a) 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos;
- b) 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- c) 05% (cinco por cento) para área de uso comum.

**Art. 11** - As características técnicas, declividades máximas e dimensões mínimas exigidas para vias de circulação são as seguintes:

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 12 (doze) metros, com uma faixa carroçável mínima de 08 (oito) metros e passeios laterais de cada lado da via com largura mínima de 02 (dois) metros.

b) A declividade máxima para vias internas será 15% (quinze por cento) admitindo-se escadarias nas vias para circulação de pedestres.

c) Nenhuma via poderá ter declividade menor do que 0,5% (meio por cento).

f) 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 200 (duzentos) metros.

**Art. 12** - Para implantação de Condomínios Horizontais Fechados deverá ser doado ao Município de Agudos área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, devendo ser transferida para o Município, por meio de Escritura Pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º O município de Agudos poderá aceitar, a seu critério, doação de área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada em forma de condomínio, situada em qualquer outra parte do território Municipal, desde que a mesma tenha valor econômico equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial.

§ 2º Em atendimento ao disposto no caput deste artigo, o empreendedor poderá optar pelo pagamento em espécie, por meio de guia/boleto expedida pelo Município, de valor econômico equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do condomínio.

**Art. 13** - No mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio deverá ser mantida permeável, podendo ser destinada para uso comum, como praças, campos e quadras esportivas, áreas de lazer e similares.

**Art. 14** - Entre dois ou mais condomínios horizontais fechados vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista a necessidade



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

do sistema viário municipal:

**Art. 15** - A responsabilidade pela execução da infra-estrutura básica no interior do condomínio é exclusiva do empreendedor ou do condomínio e em nenhuma hipótese da municipalidade, sendo obrigatória a execução das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, 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 e canaletas, 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 concessionária 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, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente;

VII - deverá ser urbanizada a testada principal dos Condomínios.

**Art. 16** - As obras previstas no artigo anterior deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, prorrogável por igual período a critério do município de Agudos.

**Art. 17** - A execução das obras previstas no artigo 15, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil poderá ser vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão municipal competente.

**Art. 18** - Os equipamentos e os serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**Art. 19** - As benfeitorias (portaria, salão de festas, área de lazer, etc) que serão executadas no condomínio deverão ser averbadas junto ao Registro de Imóveis.

**Art. 20** - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta interna de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva disponibilizada na Portaria para retirada pelo Município;

II - as obras necessárias ao afastamento dos esgotos sanitários até o limite final deste;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

III - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

**Parágrafo Único.** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

**Art. 21** - Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado:

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%;

V - nos terrenos de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, definidos por lei;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**VII** - 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;

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

**IX** - em áreas de preservação permanente.

. 26

## CAPÍTULO VI

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**Art. 22** – O projeto de condomínio horizontal fechado a ser executado deverá atender, no que couber, a regulamentação prevista no art. 6º da Lei nº 3.015/99.

**Art. 23** - Para aprovação do projeto de condomínio horizontal fechado o interessado deverá encaminhar à Prefeitura Municipal de Agudos os seguintes documentos:

**I** - o projeto definitivo do condomínio na escala 1:1000, em 04 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 infra-estrutura urbana exigida;

**V** - comprovante de pagamento das taxas municipais;

**VI** - memorial descritivo;

**VII** – no que couber, os demais documentos exigidos pelo art. 6º da Lei nº 3.015 de 23/09/1999.



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

VII - 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;

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

IX - em áreas de preservação permanente.

## CAPÍTULO VI

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**Art. 22** – O projeto de condomínio horizontal fechado a ser executado deverá atender, no que couber, a regulamentação prevista no art. 6º da Lei nº 3.015/99.

**Art. 23** - Para aprovação do projeto de condomínio horizontal fechado o interessado deverá encaminhar à Prefeitura Municipal de Agudos os seguintes documentos:

I - o projeto definitivo do condomínio na escala 1:1000, em 04 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 infra-estrutura urbana exigida;

V - comprovante de pagamento das taxas municipais ;

VI - memorial descritivo;

VII – no que couber, os demais documentos exigidos pelo art. 6º da Lei nº 3.015 de 23/09/1999.



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**Art. 24** - Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, deverão estar previamente aprovados pelos órgãos competentes.

**Art. 25** - A concessão do Habite-se para o Condomínio Urbanístico Horizontal só será realizada quando concluída todas as obras previstas no projeto, inclusive a execução dos projetos de arborização e das áreas de uso comum.

**Art. 26** - A fiscalização dos condomínios será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

**Art. 27** - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

**Art. 28 - 4** A construção de equipamentos que não estiver em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do condomínio, cujas demais obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

**Art. 29** - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo prescrito, implicará na aplicação de multa cujo valor será definido por decreto e interrupção da obra ou serviço.

**Art. 30** - 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;
- III - três vias de cópias do projeto de modificação.

**Art. 31** - O prazo máximo para que o condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

## CAPÍTULO VII

### DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL POPULAR OU DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 32** - Será considerado condomínio horizontal fechado 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



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

e as cooperativas habitacionais.

**Art. 33** – O condomínio fechado com características populares ou de interesse social para fins desta lei, terá como as características técnicas, declividades máximas e dimensões mínimas exigidas para vias de circulação as seguintes:

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 07 (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) admitindo-se escadarias nas vias para circulação de pedestres.

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 cinco) metros quadrados.

e) O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros.

## CAPÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 34** - É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

**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. 35** - Na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas de lazer de uso comum dos condomínios serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

**Art. 36** - 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. 37** - 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 condôminos, devidamente credenciados, apresentando os mesmos todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.



# PREFEITURA MUNICIPAL AGUDOS

**Art. 38** - Para efeito desta Lei, após o registro do condomínio, o município de Agudos 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.

**Art. 39** - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

**Art. 40** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Agudos, 20 de Janeiro de 2016.



**EVERTON OCTAVIANI**  
Prefeito Municipal

Publicado em data de 22 / 01 / 1966

Pág. 29 Jornal Je-Baurm