CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 3655/1999

Ementa

DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIO HORIZONTAL.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
25/02/1999		

Status de Vigência

Revogada parcialmente

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
15/12/2000	Lei Ordinária nº 3955/2000	Revogada parcialmente pela
09/03/2006	Lei Ordinária nº 4867/2006	Norma correlata
22/10/2010	Lei Complementar nº 10/2010	Revogada parcialmente pela

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

LEI Nº 3.655 DE 25 DE FEVEREIRO DE 1999

"Dispõe sobre Condomínio Horizontal. "

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, serão analisados e aprovados pela SEPLAN - Secretaria Municipal de Economia e Planejamento.

~~**Art. 2º** Não será exigida aprovação junto ao GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, em condomínios com áreas de terreno inferiores a 15.000,00m² ou 200 unidades habitacionais.~~ *(Revogado pela Lei nº 3.955, de 15/12/2000)*

Art. 3º Para pleno entendimento desta lei defini-se como:

I - Unidade Privativa: área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas pela passagem particular;
II - Edificação Principal: unidade habitacional unifamiliar destinada a moradia;
III - Edificação Acessória: área destinada a serviço, moradia ou lazer, cuja área total das respectivas construções não poderão exceder a 30% da edificação principal;
IV - Linha de Confrontação: delimitação perimétrica da unidade privativa.

Art. 4º Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, atualizada;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

II - Levantamento planimétrico da área, com denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;

III - Comprovante de que a área está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA.

~~**Art. 5º** A Prefeitura Municipal, através da SEPLAN, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, e após ouvir os órgãos SENEJ - Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, SAAE - Serviço Autônomo de Àgua e Esgotos, SEMURB - Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, DEMAM - Departamento do Meio Ambiente, SEHAB - Secretaria Municipal da Habitação, e outros de interesse, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do empreendimento comunicando por escrito, em forma de certidão, o teor desse pronunciamento ao interessado.~~ *(Revogado pela Lei Complementar nº 10, de 22/10/2010, revogada pela Lei Complementar nº 93, de 5/12/2022, em vigor 30 dias após a data de sua publicação)*

~~§ 1º No caso de ser negativa a certidão expedida, o processo será arquivado~~. *(Revogado pela Lei Complementar nº 10, de 22/10/2010, revogada pela Lei Complementar nº 93, de 5/12/2022, em vigor 30 dias após a data de sua publicação)*

~~§ 2º Em sendo positiva a certidão expedida, o interessado terá 60 (sessenta) dias, a contar da data da certidão, para apresentar o seu projeto de condomínio horizontal, com todos os documentos exigidos pelo artigo 6º desta lei, prazo esse que poderá ser prorrogado até o máximo de 60 (sessenta) dias mediante justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.~~ *(Revogado pela Lei Complementar nº 10, de 22/10/2010, revogada pela Lei Complementar nº 93, de 5/12/2022, em vigor 30 dias após a data de sua publicação)*

Art. 6º No caso de a certidão de viabilidade ser favorável ao empreendimento, o interessado deverá apresentar:

I - Levantamento planialtimétrico por coordenadas, na escala horizontal de 1:1.000 e cortes na escala vertical 1: 100;

II - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

III - Localização dos cursos d'água;

IV - Curvas de nível de metro em metro, baseado no RN do Município;

V - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

VI - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

~~VII - Edificações existentes;~~ *(Revogado pela Lei nº 3.955, de 15/12/2000)*

VIII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação com seus respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelos projetos: urbanístico, levantamento e locação das unidades privativas e outros;

XII - Memoriais descritivos e justificativo,

XIII - Memorial das edificações;

XIV -Projeto completo das edificações;

XV - Projeto urbanistico completo;

XVI - Projeto de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário da área interna e será submetido à aprovação junto ao SAAE -- Serviço Autônomo de Água e Esgoto;

XVII - No caso de a área do terreno ser igual ou inferior a 100 ha., o requerente deverá apresentar o RAP -- Relatório Ambiental Preliminar, e no caso de a mesma ser superior a 100 ha, deverá apresentar a RIMA - Relatório de Impacto Ambiental.

§ 1º Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico, compatível com os equipamentos e programas da SEPLAN, exceto quando houver justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.

§ 2º Os documentos deverão ser numerados.

§ 3º As plantas deverão inserir, em seu título, a seguinte expressão:

"PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO
LEI FEDERAL no 4.591"

§ 4º As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, e referir-se à área total do terreno indicado na certidão imobiliária de propriedade.

Art. 7º Os condomínios serão definidos de acordo com os itens de implantação constantes dos quadros abaixo, que deverão ser preenchidos pelo empreendedor

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

QUADRO 1

Casa	Fração Ideal (%)	Área reservada p/ jardim e quintal	Pavimento térreo	Pavimento superior	Área Construída da casa	Área útil total

Observação: a área útil total é equivalente a área da casa, jardim, quintal, etc…

QUADRO 2

Total da área do condomínio	
Total da área construída	
Total da área reservada/ jardim e quintal	
Áreas de uso comum	Lazer I
	Lazer II
	Passagem particular

Observação: as áreas reservadas ou remanescentes deverão ser devidamente esclarecidas quanto ao uso e destinação, e se integram ou não o projeto.

Art. 8º Os condomínios deverão observar os seguintes requisitos de projeto e implantação:

I - A taxa de ocupação não poderá ser superior a 60% da unidade privativa, incluídas as edificações acessórias, exceto as piscinas, que serão computadas na área total construída;

II - Recuos mínimos em relação a linha de confrontação:

a) Frontal: 5,00 metros e quando na confluência com duas ou mais passagens particulares, uma delas deverá obedecer 5,00 metros e as demais 2,00 metros;

b) Lateral e Fundos: 1,50 metros com aberturas e zero sem aberturas;

III - A área mínima da unidade privativa será de 125,00 m², vedada a construção de mais de uma edificação principal;

IV - Serão permitidos apenas 02 (dois) pavimentos a partir do nível da passagem particular (térreo e superior), podendo haver 01 (um) subsolo abaixo do mesmo nível.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Parágrafo único. No caso de edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, deverão ser observadas as exigências especiais previstas na Lei Municipal 1.450/76 (Código de obras).

~~**Art. 9º** As passagens particulares destinadas ao acesso às unidades privativas do condomínio horizontal deverão possuir largura mínima de 06 (seis) metros de leito carroçável pavimentado e iluminado e 02 (dois) metros de passeio público de cada lado~~. *(Revogado pela Lei Complementar nº 10, de 22/10/2010, revogada pela Lei Complementar nº 93, de 5/12/2022, em vigor 30 dias após a data de sua publicação)*

Art. 10. O afastamento dos esgotos sanitários dos condomínios, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimento que não tenha condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo 11 desta lei

Art. 11. Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (estação de tratamento de esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o inicio da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários do SAAE.

Art. 12. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, não se aplicando a projetos já aprovados ou em análise.

Art. 13. Fica revogada a Lei 3.556 de 01 de junho de 1.998.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 25 de fevereiro de 1.999.

REINALDO NOGUEIRA LOPES CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL

LEI Nº. 3.655 DE 25 DE FEVEREIRO DE 1.999

"Dispõe sobre Condomínio Horizontal."

REINALDO NOGUEIRA LOPEZ CRUZ , Prefeito do Município de Indaiatuba , usando de suas atribuições que lhe são conferidas por lei ,

FAZ SABER , que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei :

Art. 1º - Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, serão analisados e aprovados pela SEPLAN – Secretaria Municipal de Economia e Planejamento.

Art. 2º - Não será exigida aprovação junto ao GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, em condomínios com áreas de terreno inferiores a 15.000,00m^2 ou 200 unidades habitacionais .

Art. 3º - Para pleno entendimento desta lei defini-se como:

I - Unidade Privativa : área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas pela passagem particular;

II - Edificação Principal : unidade habitacional unifamiliar destinada a moradia;

III - Edificação Acessória : área destinada a serviço, moradia ou lazer, cuja área total das respectivas construções não poderão exceder a 30% da edificação principal;

IV - Linha de Confrontação : delimitação perimétrica da unidade privativa .

Art. 4º - Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado ou o seu representante legal deverá requerer à Prefeitura parecer de viabilidade ou não do empreendimento, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - Certidão vintenária da matrícula do imóvel, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, atualizada;

II - Levantamento planimétrico da área, com denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão competente;

III - Comprovante de que a área está cadastrada na Prefeitura ou no INCRA .

Art. 5º - A Prefeitura Municipal, através da SEPLAN , no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do requerimento acompanhado dos documentos de que trata o artigo anterior, e após ouvir os órgãos SENEJ – Secretaria Municipal dos Negócios Juridicos, SAAE – Serviço Autônomo de Àgua e Esgotos, SEMURB – Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, DEMAM – Departamento do Meio Ambiente, SEHAB – Secretaria Municipal da Habitação, e outros de interesse , se pronunciará sobre a viabilidade ou não do empreendimento , comunicando por escrito , em forma de certidão , o teor desse pronunciamento ao interessado .

§ 1º – No caso de ser negativa a certidão expedida, o processo será arquivado .

§ 2º - Em sendo positiva a certidão expedida, o interessado terá 60 (sessenta) dias, a contar da data da certidão, para apresentar o seu projeto de condomínio horizontal, com todos os documentos exigidos pelo artigo 6º desta lei, prazo esse que poderá ser prorrogado até o máximo de 60 (sessenta) dias mediante justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.

Art. 6º - No caso de a certidão de viabilidade ser favorável ao empreendimento, o interessado deverá apresentar :

I -Levantamento planialtimétrico por coordenadas, na escala horizontal de 1:1.000 e cortes na escala vertical 1:100;

II - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

III - Localização dos cursos d'água;

IV - Curvas de nivel de metro em metro, baseado no RN do Município;

V - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

VI - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

VII - Edificações existentes;

VIII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

IX - Existência de linhas de energia elétrica, telefone, torres de comunicação com seus respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

X - Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município;

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelos projetos: urbanístico , levantamento e locação das unidades privativas e outros;

XII - Memoriais descritivos e justificativo;

XIII - Memorial das edificações;

XIV - Projeto completo das edificações;

XV - Projeto urbanistico completo;

XVI - Projeto de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário da área interna e será submetido à aprovação junto ao SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto;

XVII - No caso de a área do terreno ser igual ou inferior a 100 ha., o requerente deverá apresentar o RAP – Relatório Ambiental Preliminar, e no caso de a mesma ser superior a 100 ha., deverá apresentar a RIMA – Relatório de Impacto Ambiental .

§ 1º – Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo eletrônico, compatível com os equipamentos e programas da SEPLAN, exceto quando houver justificativa aceitável, a critério da SEPLAN.

§ 2º - Os documentos deverão ser numerados.

§ 3º - As plantas deverão inserir, em seu título, a seguinte expressão:

"PROJETO DE CONDOMÍNIO FECHADO
LEI FEDERAL nº 4.591"

§ 4º - As plantas deverão ser assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, e referir-se à área total do terreno indicado na certidão imobiliária de propriedade.

Art. 7º - Os condomínios serão definidos de acordo com os itens de implantação constantes dos quadros abaixo, que deverão ser preenchidos pelo empreendedor:

QUADRO 1

Casa	Fração Ideal (%)	Área reservada p/ jardim e quintal	Pavimento térreo	Pavimento superior	Área construída da casa	Área útil total

Observação : a área útil total é equivalente a área da casa, jardim, quintal, etc ..

QUADRO 2

Total da área do condomínio		
Total da área construída		
Total da área reservada p/ jardim e quintal		
Áreas de uso comum	Lazer I	
	Lazer II	
	Passagem particular	

Observação : as áreas reservadas ou remanescentes deverão ser devidamente esclarecidas quanto ao uso e destinação, e se integram ou não o projeto .

Art. 8º - Os condomínios deverão observar os seguintes requisitos de projeto e implantação :

I - A taxa de ocupação não poderá ser superior a 60% da unidade privativa, incluídas as edificações acessórias, exceto as piscinas, que serão computadas na área total construída;

II - Recuos mínimos em relação a linha de confrontação:

a) Frontal : 5,00 metros e quando na confluência com duas ou mais passagens particulares , uma delas deverá obedecer 5,00 metros e as demais 2,00 metros;

b) Lateral e Fundos : 1,50 metros com aberturas e zero sem aberturas;

III - A área mínima da unidade privativa será de 125,00 m^2, vedada a construção de mais de uma edificação principal;

IV - Serão permitidos apenas 02 (dois) pavimentos a partir do nível da passagem particular (térreo e superior), podendo haver 01 (um) subsolo abaixo do mesmo nível.

Parágrafo Único - No caso de edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, deverão ser observadas as exigências especiais previstas na Lei Municipal 1.450/76 (Código de obras) .

Art. 9º - As passagens particulares destinadas ao acesso às unidades privativas do condomínio horizontal deverão possuir largura mínima de 06 (seis) metros de leito carroçável pavimentado e iluminado e 02 (dois) metros de passeio público de cada lado .

Art. 10 - O afastamento dos esgotos sanitários dos condomínios, até o seu destino final, deverá ocorrer sempre por gravidade, sem a necessidade de bombeamento ou recalque, ficando vedada a aprovação de empreendimento que não tenha condições topográficas para atender esta condição ou de observar a vedação prescrita pelo artigo 11 desta lei.

Art. 11 - Fica proibido o lançamento de quaisquer detritos oriundos de esgotamento sanitário, mesmo após o seu tratamento em ETE (estação de tratamento de esgotos), nas bacias hidrográficas que, até o inicio da vigência desta lei, não recebam esgotos sanitários do SAAE.

Art. 12 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, não se aplicando a projetos já aprovados ou em análise.

Art. 13 - Fica revogada a Lei 3.556 de 01 de junho de 1.998.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, aos 25 de fevereiro de 1.999

Reinaldo N Lopez

REINALDO NOGUEIRA LOPEZ CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL