

LEI NÚMERO 1783 DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998.
(Autógrafo nº 109/98, Projeto de Lei nº 148/98, Mensagem nº 096/98)

“Disciplina a implantação de condomínios residenciais horizontais, no território do Município da Estância Balneária de Ubatuba, e dá outras providências.”

EUCLIDES LUIZ VIGNERON, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - A aprovação e implantação de condomínios residenciais horizontais no território do Município da Estância Balneária de Ubatuba reger-se-á pela presente Lei, em consonância com a Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, no que forem aplicáveis sem prejuízo das demais disposições legais vigentes.

Artigo 2º - Para os efeitos desta Lei considera-se condomínio residencial horizontal o conjunto habitacional de uso exclusivamente residencial, composto por frações ideais (cota parte) e/ou pelas unidades unifamiliares autônomas, isoladas, com suas respectivas áreas de uso privativo, bem como pelas vias de circulação internas, edificações destinadas à segurança, administração e lazer, e ainda áreas verdes, instalações e equipamentos de uso comum aos co-proprietários do imóvel, titulares de frações ideais.

DA CARACTERIZAÇÃO

Artigo 3º - Deverão constar do plano urbanístico dos condomínios residenciais horizontais a previsão de destinação de áreas públicas de uso comum do povo, na proporção equivalente a 10% (dez por cento), da soma das áreas privativas das frações ideais de terreno, com acesso independente do sistema viário do condomínio, ou na forma do parágrafo único deste artigo, desde que, de expresso interesse da municipalidade e que não contenha área inferior a do Modelo de Ocupação correspondente ao uso residencial R1, da respectiva Zona de Uso e Ocupação em que se situe o empreendimento.

Parágrafo 1º - A destinação de que trata este artigo poderá ser efetivada em área contígua ao condomínio residencial horizontal, destacada e individualizada do mesmo.



Lei nº 1783/98

Fls.: 2-7

Parágrafo 2º - O condomínio deverá ter um percentual de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, destinada exclusivamente ao lazer e uso comunitário dos condôminos.

Artigo 4º - Para a implantação de condomínio residencial horizontal, a área mínima da gleba ou lote será igual a área mínima estabelecida na Lei nº 711, de 14 de fevereiro de 1984, para o Uso Residencial R1 na Zona de Uso e Ocupação em que se situar o empreendimento; os demais parâmetros de uso e ocupação do solo corresponderão àqueles estabelecidos na citada Lei para o referido uso e respectiva zona.

Parágrafo 1º - No empreendimento a ser implantado, quando projetadas unidades residenciais isoladas, as mesmas deverão obedecer a correlação das áreas das unidades autônomas, com a correspondente nos módulos de ocupação - MO 21, MO 22 ou MO 23 e respectiva Zona de Uso, em que se situe.

Parágrafo 2º - A fração ideal mínima de terreno por unidade residencial unifamiliar autônoma será equivalente à do Modelo de Ocupação correspondente ao Uso Residencial R1 da respectiva Zona de Uso e Ocupação.

Parágrafo 3º - O empreendimento não poderá abranger áreas integrantes de mais de uma Zona de Uso e Ocupação.

Artigo 5º - As unidades residenciais deverão ser compostas de construções isoladas no uso residencial R1 ou no uso residencial R2, explícito neste caso nos módulos de ocupação - MO 21, MO 22 ou MO 23 em que se situe.

Artigo 6º - Cada unidade residencial unifamiliar autônoma será constituída de no mínimo as seguintes compartimentações: sala, cozinha, dormitório, banheiro e vaga para estacionamento, obedecidas as determinações da Lei nº 711 de 14 de fevereiro de 1984, e subdivididas em área privativa coberta e privativa descoberta.

DOS PROJETOS

Artigo 7º - O plano urbanístico e físico dos condomínios residenciais horizontais e o projeto das edificações que o constituam, nos aspectos não disciplinados pela presente Lei, atenderão aos requisitos estabelecidos na legislação vigente



Lei nº 1783/98
Fls.: 3-7

para parcelamentos do solo e para edificações, respectivamente, bem como deverão obrigatoriamente obedecer os princípios contidos, nas diretrizes obrigatoriamente requerida pelo interessado e fornecidas pela Secretaria de Arquitetura e Urbanismo da Prefeitura Municipal, conforme art. 22 da Lei nº 711 de 14 de fevereiro de 1984., instruídas com uma via de cada um dos seguintes documentos :

- I - Planta planialtimétrica da área a ser implantado o condomínio na escala 1 : 500 ou 1 : 1000, com curvas de nível de metro em metro;
- II - Planta com localização de cursos d'água, rios, rodovias, estradas ou sistema viário, áreas de marinhas, alagadiços, bosques ou matas, etc.;
- III - Indicação de arruamentos ou vias de circulação existentes próximas do perímetro do empreendimento que se pretende implantar;
- IV - Planta de situação do imóvel, nas escalas 1 : 25.000 ou 1 : 10.000.

Parágrafo Único - Constará do pedido de diretrizes a informação acerca das eventuais necessidades de aprovação de projetos em outros órgãos do Poder Público ou não, como requisito à concessão do Alvará de Construção.

Artigo 8º - De posse dos documentos de que trata o artigo anterior, a Prefeitura Municipal verificará se o empreendimento proposto é compatível com os planos urbanísticos municipais existentes, aferirá as possíveis conseqüências de sua inserção no espaço físico em que se pretende implantá-lo, com especial atenção à necessidade de interligação das vias públicas existentes ou projetadas, e expedirá as diretrizes para sua implantação, com as devidas justificativas, por escrito, e com o seguinte conteúdo mínimo:

- I. indicação, em planta, de eventuais áreas que devam ser excluídas do condomínio residencial horizontal projetado, necessárias à implantação de vias de circulação ou outras áreas de uso comum do povo, de acordo com plano urbanístico municipal existente e aprovado por Lei;
- II. indicação, por escrito, das modificações necessárias a serem introduzidas no conjunto projetado, de modo a compatibilizá-lo com a legislação vigente;
- III. indicação do número máximo de unidades autônomas passível de implantação, da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento máximos a serem utilizados e dos recuos mínimos a serem respeitados;
- IV. indicação das entidades e órgãos do poder público aos quais deverá ser submetida a aprovação do empreendimento, como pré-requisito à análise e eventual aprovação do projeto final por parte da Municipalidade.



Lei nº 1783/98

Fls.: 4-7

Parágrafo Único: As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal terão prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua data de sua expedição.

Artigo 9º - A aprovação do projeto final do condomínio residencial horizontal, deverá ser submetida à apreciação da Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, no mesmo processo em que foram requeridas as diretrizes para sua implantação, instruindo o requerimento com os projetos mencionados a seguir, com ao menos uma via em poliéster ou papel vegetal:

I - Planta planialtimétrica do imóvel, em três vias, na escala de 1:500 ou 1:1.000, referida ao "datum" oficial do Estado de São Paulo, contendo:

- a) as divisas da gleba ou lote, com indicação das propriedades confrontantes;
- b) curvas de nível, de metro em metro;
- c) localização de bosques, pedreiras, brejos, linhas de transmissão, telégrafo ou telefone, cursos e quedas d'água, rodovias, servidões, caminhos, estradas, faixa de passagem da rede de serviços públicos, terrenos de marinha etc., que se situem nas proximidades da gleba ou lote;
- d) indicação das vias de circulação contíguas e/ou mais próximas à gleba ou lote;
- e) indicação e localização das eventuais benfeitorias existentes na gleba ou lote;
- f) indicação das áreas destinadas ao uso comum do povo previstas na forma do artigo 4º, da presente Lei;

II - Planta de situação do imóvel, em três vias, nas escalas de 1:25.000 e 1:10.000, tendo por base o Anexo I da Lei nº 711, de 14 de fevereiro de 1984, e carta geográfica do Programa Macro-Eixo da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo, respectivamente, discriminando os limites das Zonas de Uso e Ocupação do Solo porventura existentes dentro do perímetro do imóvel, bem assim suas respectivas áreas e percentagens em relação à área da gleba ou lote;

III - Anteprojeto, na escala aplicável do inciso I, do plano urbanístico do condomínio residencial horizontal, contendo: localização, identificação e dimensionamento, na gleba ou lote, de todos os elementos e compartimentações projetadas, tais como vias de circulação interna de pedestres e veículos, edificações de uso privativo e de uso comum, áreas livres, instalações e equipamentos de uso comum dos condôminos, áreas descobertas de uso privativo etc;

IV - Quadro de áreas, com as superfícies e porcentagens das partes integrantes do empreendimento, tais como: áreas privativa coberta, privativa descoberta enumeradas por unidade, de uso comum, de circulação, de arruamento, de edificações de uso comum, de administração, áreas verdes e livres;



Lei nº 1783/98

Fls.: 5-7

V - Memorial Descritivo Construtivo, detalhado em no mínimo dez vias, anotando os detalhes construtivos e elucidativos a serem adotados e executados no empreendimento;

VI - Indicar em projeto as soluções adotadas para, fechamento do terreno, calçada, gradil e paisagismo.

VII - Anteprojeto, na escala de 1:100 ou 1:50, das edificações e unidades residenciais unifamiliares autônomas projetadas, contendo plantas baixas, cortes e fachadas;

VIII - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

IX - Título de propriedade do terreno ou gleba.

Artigo 10 - A infra-estrutura e equipamentos urbanísticos do condomínio residencial fechado, em plano horizontal, compreendida pela abertura e pavimentação das ruas, guias e sarjetas, tubulação de águas pluviais, captação, reservação e distribuição do sistema de abastecimento de água, redes de esgotos sanitários, rede de energia elétrica, telefonia e eventual interfonia entre outras, arborização e cobertura vegetal das áreas não pavimentadas e ou taludes, serão de inteira e total responsabilidade do empreendedor interessado quer na sua execução como também na manutenção.

Parágrafo Único - Os projetos e aprovações dos serviços relacionados com as empresas concessionárias Públicas, tais como: Sabesp, Elektro, Cetesb e Telesp, são de responsabilidade e iniciativa do Empreendedor.

Artigo 11 - O Projeto do Sistema de coleta, tratamento e disposição final dos efluentes dos esgotos sanitários do empreendimento, quando projetado em conjunto, ou individualmente, deverão obedecer a legislação vigente, de acordo com o art. 25 de Lei nº 711, de 14 de fevereiro de 1984.

Artigo 12 - Os projetos, memoriais descritivos e documentos, pertencentes ao processo de aprovação deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, como também, pelos profissionais autores de projetos e responsáveis técnicos, estes devidamente credenciados junto ao CREA e cadastrados perante a Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, perante a qual deverão manter regularidade tributária.

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 13 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição do alvará de execução do condomínio horizontal residencial, o requerente deverá promover junto ao Cartório de Registro de Imóveis o registro do projeto aprovado, sob pena de caducidade.



Lei nº 1783/98
Fls.: 6-7

Artigo 14 - Toda e qualquer construção, ampliação ou reforma dentro do condomínio, deverá obrigatoriamente atender as prerrogativas da Lei nº 711 de 14 de fevereiro de 1984.

Artigo 15 - Na eventualidade de extinção do condomínio horizontal residencial, as vias de circulação interna e as áreas verdes de uso comum dos condôminos serão automaticamente transferidas ao domínio público.

Artigo 16 - O imposto predial e territorial urbano e as taxas incidentes (Lei nº 1.011/89) serão lançados pela Prefeitura Municipal de forma individualizada para cada uma das unidades unifamiliares autônomas, isoladas, de conformidade com suas respectivas áreas de uso privativo, sob responsabilidade do condômino ou co-proprietário.

Parágrafo Único - As vias de circulação internas, edificações destinadas à segurança, administração e lazer, e ainda áreas verdes, instalações e equipamentos de uso comum aos co-proprietários do imóvel, titulares de frações ideais do imóvel, serão tributadas, no conjunto e por sua totalidade, sob responsabilidade do condomínio, ou do proprietário da gleba, caso ainda não instituído o condomínio.

DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

Artigo 17 - Admite-se a formação de condomínios imobiliários nas áreas já parceladas em conformidade com a Lei Municipal nº 711, de 14 de fevereiro de 1984, e assim aprovadas perante a Prefeitura Municipal antes da entrada em vigor desta Lei, que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum do povo, constantes do projeto de parcelamento da área, atendidas as seguintes disposições:

- I - Somente as vias de interesse local e de pedestres poderão, à critério do Poder Público, ser incorporadas ao condomínio;
- II - Até 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes poderão ser incorporadas ao condomínio como áreas verdes de uso comum dos condôminos;
- III - A totalidade das áreas institucionais e, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes deverão permanecer destinadas ao uso público;



Lei nº 1783/98
Fls.: 7-7

Parágrafo 1º - Para a formação do condomínio previsto neste artigo, será necessária a apresentação de requerimento formulado pela sociedade civil representativa dos moradores da área que se pretende condominizar, instruído com:

I) os documentos previstos no artigo 7º desta Lei;

II) abaixo assinado firmado por mais de 75% (setenta e cinco) por cento dos proprietários dos imóveis existentes na área, com perfeita identificação e qualificação dos signatários, bem como dos imóveis que lhes pertence, no qual conste a expressa concordância com a implantação e formação de condomínio imobiliário, nos moldes desta Lei;

III) certidão negativa de débitos tributários municipais de todos os imóveis.

Parágrafo 2º - Preenchidos os requisitos estabelecidos neste artigo, a Prefeitura procederá a análise dos documentos apresentados, de conformidade com o disposto nesta Lei.

Parágrafo 3º - No que couber, aplica-se ao condomínio imobiliário o previsto nesta Lei com relação aos condomínios horizontais residenciais.

DISPOSICÕES GERAIS

Artigo 18 - As ocorrências não previstas na presente Lei serão resolvidas, por similaridade, à luz da legislação urbanística vigente, podendo ser regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Artigo 19 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO ANCHIETA - Ubatuba, 21 de dezembro de 1998.


EUCLIDES LUIZ VIGNERON
Prefeito Municipal

Registrada na Seção de Arquivo e Documentação da
Secretaria de Administração, em 21 de dezembro de 1998.

