



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 78 DE 16 DE AGOSTO DE 2023.

**ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS
RESIDENCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN,

Excelentíssima Prefeita Municipal de Canas, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Canas, Estado de São Paulo, aprova, e Ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residências na zona urbana da cidade de Canas-SP mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes respeitando- se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na Legislação vigente

Art. 2º - Considera se Condomínio Horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil , no qual cada lote será considerado como unidade autônoma , a ela atribuindo –se fração ideal do todo

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Condomínio Horizontal de lotes: modelos de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe , como parte inseparável fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de circulação interna e de recreação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

II - Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei Municipal para a zona que pertencem

Art. 4º - O Condomínio Horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos :

I - Os lotes terão área mínima de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) sendo 7m (sete metros) de frente no mínimo;

II - as vias de circulação interna deverão ter, no mínimo , a largura de 14,00 m (catorze metros) e leito carroçável de no mínimo 10,00m (dez metros);

III - Todos os lotes deverão ter frente para vias de circulação interna;

§ 1º - Em casos especiais , quando se tratar de rua de tráfego interno, com comprimento máximo de 300,00m (trezentos metros) e destinada a servir apenas a um núcleo residencial ,a sua largura poderá ser reduzida a 10,00m (dez metros), com leito carroçável mínimo de 6,00m (seis metros), sendo obrigatórias as praças de retorno .

§2º - Nos cruzamentos das vias publicas , os dois alinhamentos deverão ser concordados por um acorde circulo de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

Art. 5º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento das vias públicas até altura máxima de 3,20m (três metros e vinte centímetros)

Art. 6º- Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes , o interessado deverá solicitar ao município a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

expedição do estudo de viabilidade do empreendimento , apresentado para esse fim , requerimento acompanhado dos seguintes documentos :

I - Comprovante de domínio da gleba ;

II - Planta da cidade em escala 1:20.00 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000m (mil metros)em torno da gleba, com respectivas distancia da mesma

III - Estudo de impacto de vizinhança

§ 1º - A prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não , de ser implantado o condomínio horizontal de lotes requeridos .

§ 2º - A certidão de que trata esse artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias .

Art. 7º - Após o recebimento da certidão de viabilidade de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar a prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento , mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos :

I - A planta do imóvel , no mínimo, com a determinação exata de:

a-) Divisas do imóvel , com seus azimutes e distancias;

b-) Curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância ;

c-) Árvores frondosas, bosques, florestas e área de preservação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

d-) Nascentes , cursos d'água e locais sujeitos a erosão ;

e-) Locais alagadiços ou sujeito a inundações;

f-) Benfeitorias existentes;

g-) Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos , no local e adjacências , com as respectivas distancias 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 distancia de áreas a ser utilizadas;

i-) Arruamentos adjacentes ou próximo em todo perímetro , com a locação exata dos eixos , larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distancias da área utilizada;

j-) Cálculo da área total da gleba.

Paragrafo único- O visto no projeto básico do traçado do projeto de condomínio horizontal de lotes não implicara na aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 8º - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes a Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto Geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a-) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas;

b-) 01 (uma) cópia em meio digital (CD ou pen-drive);

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a-) denominação do condomínio horizontal de lotes;

b-) descrição dos lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

c-) indicação das áreas comuns;

d-) condições urbanistas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e suas construções;

e-) limites e confrontações. Área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas porcentagens;

f-) certidão de diretrizes da SABESP e da EDP Bandeirante, ou do órgão competente no Município.

III - Certidão atualizada da Matrícula do imóvel junto ao Registro Imobiliário competente;

IV - Certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

V - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

VI - Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentados em 02 (duas) vias;

VII - Comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas similares às taxas de loteamento.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do Condomínio horizontal de lotes e expedirá Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura que serão:

I - locação de todo o terreno e de todos os lotes, através de marcos de concreto, medindo 0,10m X 0,10m X 1,00m;

II - Abertura de vias públicas, praças, jardins e áreas paisagísticas com respectiva arborização;

III - Terraplenagem e drenagem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. Nº

LIVRO DE LEIS

IV - Colocação de guias, sarjetas e energia elétrica;

V - Rede de escoamento de águas pluviais;

VI - Rede de abastecimento de água potável;

VII - Rede de esgoto sanitário;

VIII - Iluminação pública e energia elétrica;

IX - Pavimentação de vias públicas.

§1º - Compreende por rede de abastecimento de água potável, não só a tubulação que a compõe, mas também o próprio abastecimento, que será indicado pela SABESP ou órgão afim competente no município, na forma de interligação ou captação, tratamento, armazenamento e distribuição própria.

§2º - Compreende por rede de esgoto sanitário, não só a tubulação que a compõe, mas também a sua interligação ao emissário coletor mais próximo e inclusive, se for indicado pela SABESP ou órgão competente, com estação de tratamento de esgoto ou lagoas de estabilização.

Art. 10 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio no registro imobiliário competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 11 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no registro imobiliário competente.

Art. 12 - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

Art. 13 - Os condomínios horizontais de lotes deverão possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) da gleba destinada ao uso comum dos condôminos consistente em vias de circulação interna, áreas de recreação, áreas verdes e áreas comuns.

Art. 14 - Serão áreas e edificações de uso comum e de manutenção do condomínio as vias de circulação interna, os muros divisórios da gleba onde o empreendimento, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinarem ao uso comum dos condôminos.

§1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

§2º - A iluminação e energia elétrica do condomínio são de responsabilidade dos condôminos.

§3º - A manutenção e conservação das redes de águas pluviais, água potável e de esgotos internos do condomínio são de responsabilidade dos condôminos.

Art. 15 - O Município de Canas-SP, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras de infraestrutura e após emitirá seu parecer ou laudo técnico para sua aprovação ou não.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendedor apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino das águas pluviais.

Art. 17 - Os condomínios de que trata a presente lei, somente poderão ser constituídos em glebas de terras ou lotes de terrenos, quando estiverem excluídos no Decreto Estadual no. 52.053/2007.

Art. 18 - As glebas, área de terras ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios horizontais de lotes de que trata a presente lei, que possuam parte em área urbana e parte em área de expansão urbana, ficam imediatamente englobadas em área urbana,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. N°

LIVRO DE LEIS

passando a constituir o imóvel sobre o qual incidirá em sua totalidade, cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições municipais que recaírem sobre o mesmo.

Art. 19 - Fica estabelecido que o projeto de condomínio horizontal de lotes deverá obedecer aos limites urbanísticos aqui estipulados e complementados pelo Código de Obras e demais legislação pertinentes.

Art. 20 - Para interligação do condomínio e no sistema viário municipal, fica permitida somente uma ligação principal (entrada e saída), podendo existir, mediante justificativa, uma ligação secundária para acesso de veículo de carga.

Art. 21 - Quando se tratar de Condomínio de Lotes, com unidades acima de 50 (cinquenta) lotes, deverá ser transferido para o patrimônio público municipal, para fins institucionais, o equivalente a 3% (três por cento) da área total do empreendimento, dotado de infraestrutura básica e sem ônus para o município ou repassado esse valor com obras e reformas de infraestrutura no município equivalente ao valor de 3% (três por cento) da área total,

Art. 22 - Para a averbação das construções realizadas em cada lote, deverá ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Canas-SP aprovação do Projeto Residencial unifamiliar e seus respectivos "Habite-se", para após ser efetivada junto a matrícula da respectiva unidade condominial junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 23 - Após a sanção e promulgação da presente Lei, todos os projetos em análise e ainda não aprovados de Instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais junto aos órgãos desta Prefeitura Municipal de Canas, deverão se adequarem às normas aqui estabelecidas.

Art. 24 - As despesas decorrentes desta Lei serão custeadas através do orçamento vigente, suplementadas se necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. Nº

LIVRO DE LEIS

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Canas, 16 de agosto de 2023.


SILVANA KOMEIH DA SILVA ZANIN

Prefeita Municipal