



# **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS**

**Lei nº 1.657/2011**  
**22 de dezembro de 2011**

**“Institui o regramento para execução de Condomínio Residencial Horizontal e Condomínio Residencial Vertical e dá outras providências”.**

**João Carlos da Silva Torres**, Prefeito Municipal da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituído o regramento para execução de Condomínios Residenciais Horizontais e de Condomínios Residenciais Verticais na área urbana da sede do Município e dos Distritos.

**Art. 2º** Consideram-se Condomínios Residenciais Horizontais, também denominados de Condomínios Deitados, para os efeitos desta Lei, aqueles destinados à construção de Unidades Habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas e excepcionalmente de fins comerciais ou de prestação de serviços, ao próprio condomínio.

**Art. 3º** Consideram-se Condomínios Residenciais Verticais as edificações destinadas à construção de Unidades Habitacionais formadas por blocos de apartamentos, para habitação unifamiliar, com mais de um bloco por terreno.

**Parágrafo único.** Será permitida a construção, numa mesma área de condomínio, das edificações previstas nos artigos anteriores.

**Art. 4º** A instituição do condomínio por unidades autônomas, deverá ocorrer na forma prevista da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1º ao 8º, devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS**

**Art. 5º** Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários, estes segundo legislação específica, devendo as vias de circulação interna, ter meio-fio e pavimentação que atenda os critérios ambientais referente à permeabilidade do solo, mantendo perfeita mobilidade, implantação de arborização das vias e plantio em áreas verdes, conforme avaliação do projeto e determinação da municipalidade.

**Art. 6º** A área de terreno que constituir o Condomínio, deverá ser toda fechada externamente, com cercas, alambrados ou por muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal.

§ 1º Junto ao pórtico principal do condomínio no limite com o sistema viário deverá ser destinado espaço para a localização de mediadores, coletores de correspondência, coletores de lixo em separado e todos os demais equipamentos necessários de suporte condominial.

§ 2º Nas vias com largura inferior à 14,00m, ou quando houver mais de 50 vagas de automóvel no condomínio, no caso de condomínio vertical, ou 30 unidades autônomas quando horizontal, conforme legislação específica, prever área de recuo para entrada do automóvel.

**Art. 7º** Os condomínios horizontais serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de áreas ou partes de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio, área ideal total; mais, das unidades autônomas de construção e de áreas construídas de propriedade condominial.

§ 1º As áreas privativas autônomas, inseridas em área de expansão urbana, não poderão ser inferiores a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) com Taxa de Ocupação (TO) mínima de 10% e máxima de 60%, e Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo 0,35 e máximo 1,00.

§ 2º As áreas privativas autônomas, inseridas no perímetro urbano, não poderão ser inferiores a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

Taxa de Ocupação (TO) mínima de 35% e máxima de 70%, e Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo 0,35 e máximo 1,00.

**Art. 8º** As Unidades de Terreno (UT), de uso exclusivo ou privativo, que integrarem condomínio formado por gleba de terras que não tiver sido objeto de parcelamento anterior, não poderão ter área total e frente, mínimas, inferiores às previstas na legislação municipal, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do condomínio.

**Art. 9º** A constituição do condomínio de que trata esta lei, e sua aprovação pela Municipalidade, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não deverá, obrigatoriamente, estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras.

**Art. 10.** Na hipótese de as Unidades Habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas sejam objetos de custeio próprio por parte de cada um dos proprietários de Unidades de Terreno (UT), cada unidade habitacional será considerada uma Unidade Autônoma, por força e nos limites da Lei nº 4591/64 e da legislação municipal que disciplina as edificações, perante todos os Órgãos Públicos, desde a elaboração e aprovação do Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Expedição da Carta de Habite-se, Execução, para aprovação junto à Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Companhia de Energia Elétrica, CRT, SAMAE e demais Órgãos Competentes, inclusive exigências fiscais, tais como, Receita Federal, Fazenda Estadual, INSS e outros que se tornarem necessários.

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, os parâmetros de cada Edificação, em especial o índice de Multiplicação IM, e demais, serão sempre considerados individualmente para cada Unidade de terreno(UT), inclusive o Espaço de Edificação EE.

§ 2º As construções destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio, deverão ter projeto único, em nome de todos os condôminos.

**Art. 11.** A aprovação da constituição de condomínios de que trata esta lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Anteprojeto, com Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS**

implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei n<sup>o</sup> 4.591/64.

§ 1<sup>o</sup> A convenção de Condomínio definitiva deverá ser registrada no Ofício do Serviço Registral competente, juntamente com o arquivamento do Projeto definitivo, devidamente aprovado pela Municipalidade.

§ 2<sup>o</sup> Uma via da Convenção de Condomínio, depois de registrada, deverá ser arquivada na Prefeitura Municipal, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio.

**Art. 12.** A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

**I** - Não há limite de área total máxima, ou de testada para logradouro público, para a implantação de condomínios, devendo a Municipalidade analisar sua viabilidade, levando em consideração a rede viária já existente ou projetada;

**II** - Fixação de área de terreno livre, de uso comum dos condôminos, nunca inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

**III** - Vias internas compatíveis com o número de Unidades de Terreno (UT), com largura mínima obedecendo a estrutura viária prevista na legislação vigente, garantido o acesso veicular a todas as unidades habitacionais;

**IV** - Acesso direto à estrutura viária ou prevista, subordinando-se, quando necessária à sua criação, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

**V** - Responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução da infraestrutura básica no interior do mesmo;

**VI** - Anteprojeto, bem como o Projeto definitivo e Memorial Descritivo, juntamente com a Convenção de Condomínio, aprovados pelo Poder Executivo e registrados no Ofício do Serviço Registral competente.



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS**

**Art. 13.** Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em local a ser previamente definido de comum acordo com o Município.

**Art. 14.** A localização de condomínios deverá obedecer o zoneamento previsto na legislação municipal vigente e o Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** (VETADO).

**Art. 15.** A área proposta para execução de condomínio deverá obedecer à estrutura viária prevista na legislação vigente.

**Art. 16.** No que for omissa a presente lei, aplicar-se-ão as disposições das leis vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 17.** Esta Lei entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Joanópolis, 22 de dezembro de 2011.

**João Carlos da Silva Torres**  
**Prefeito**

Esta Lei foi afixada em local de costume. Registrada no livro de Leis do ano de 2011, arquivada em Cartório de Registro Civil desta cidade e publicada na Imprensa Oficial do Município de Joanópolis

\*Projeto de Lei nº 260/2011 – Poder Executivo