

**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS,
DESMEMBRAMENTOS, UNIFICAÇÕES E
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS SITUADOS NO
MUNICÍPIO.**

Marino de Lima, Prefeito Municipal de Cajati, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Artigo 1º - A presente Lei destina-se a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Cajati, os quais dependerão da aprovação prévia e fiscalização da Prefeitura, e dos órgãos estaduais ou federais, quando necessário for, conforme as normas aqui contidas.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento das vias existentes, respeitados os requisitos previstos na Lei de Sistema Viário Municipal.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento das vias públicas existentes.

§ 3º - Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando apenas um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

§ 4º - Considera-se condomínio o fracionamento de uma gleba em partes ideais destinadas e vinculadas às edificações.

Artigo 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais nas áreas assim definidas nas leis municipais de Perímetro Urbano e de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º - Quando a gleba a ser parcelada estiver parcialmente localizada em área urbana, tiver área total inferior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) e mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada na área urbana, poderá ser parcelada na sua totalidade, nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba situada na área urbana, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à dimensão mínima autorizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município com a finalidade de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º - O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 4º - O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Deverá ser registrada uma reserva florestal legal, nas áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou com o atendimento das demais opções permitidas ou previstas no Código Florestal Brasileiro, de modo preferencial em uma única área, com a devida aprovação do Órgão Municipal Competente, Instituto Ambiental e outros Órgãos Ambientais quando for necessário;
- b) As estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com largura entre 10,00m (dez metros) e 20,00m (vinte metros), conforme o carregamento da via;
- c) Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

Artigo 3º - Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas às medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes, corpos d'água e fundo de vale e nas demais áreas de preservação permanente;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. Em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do Órgão Estadual Competente;

- VII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- VIII. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- IX. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos e comunitários, salvo se atendidas exigências específicas dos Órgãos Municipais Competentes.

Artigo 4º - No que se refere às áreas de preservação parciais ou permanentes, às faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos rios e canais, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelo órgão competente estadual, estabelecendo para cada caso, em conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

Artigo 5º - Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta lei, deverá o mesmo desmembrar a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

CAPÍTULO II DOS MECANISMOS PARA PARCELAR

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS

Artigo 6º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inserido a gleba, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;
- II. Os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social, terão no mínimo 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, com testada mínima de 5,00m (cinco metros), e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares, em casos específicos, conforme descritos na Seção III, deste capítulo;
- III. As vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura, de acordo com a Lei de Sistema Viário estabelecido no Plano Diretor Municipal de Cajati;
- IV. No momento da aprovação do loteamento, serão doadas ao município as áreas que serão destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, podendo neste último caso contemplar áreas de preservação permanente.

§ 1º - O total da percentagem das áreas a serem doadas ao município, no momento da aprovação do loteamento, das quais trata o inciso IV, deste Artigo, não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada, dentre os quais deverão atender ao mínimo estabelecido para equipamentos públicos comunitários e áreas de uso público.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços coleta, afastamento de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, coleta, afastamento de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, guias, sarjetas e pavimentação.

§ 4º - As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento, totalizando, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do loteamento.

§ 5º - Os espaços livres de uso público destinados ao sistema de lazer deverão ser iguais ou maiores que 10% (dez por cento) do total da área a ser loteada, dos quais, no máximo 5% (cinco por cento), poderá estar dentro de áreas de preservação permanente.

§ 6º - Quando a Prefeitura Municipal, baseada em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo parcelamento. Este procedimento somente será possível se for previamente deferido pelo Órgão Municipal competente.

SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Artigo 7º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal:

- a) Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- b) Certidões Negativas de Impostos Municipais relativos ao imóvel;
- c) Três vias da planta do imóvel em escalas de 1:1000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

LEI COMPLEMENTAR Nº 002/07

Cajati, 29 de junho de 2007.

- I. divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- II. localização dos cursos d'água;
- III. curvas de nível de metro em metro;
- IV. arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;
- V. bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- VI. construções existentes;
- VII. a orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro Horizontal;
- VIII. caracterização da vegetação existente no imóvel;
- IX. serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- X. outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º - Sempre que necessário, a critério do órgão competente, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

§ 3º - Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

Artigo 8º - A Prefeitura, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao Requerimento, as seguintes informações:

- I. Ruas ou estradas existentes ou projetadas que componham o sistema viário do município a serem respeitadas, conforme inciso III, do Art. 6º desta Lei;
- II. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme artigo 6º desta Lei;
- III. Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos;
- IV. As faixas para o escoamento das águas pluviais;
- V. A relação dos equipamentos urbanos definidos no § 3º do Art. 6º que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos. Se neste prazo, o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, as mesmas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar a renovação das mesmas, se houver interesse.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

Artigo 9º - Atendendo às indicações do Artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:

- I. Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
- II. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;
- III. Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;
- IV. Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente agravam os lotes ou edificações;
- V. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
- VI. Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;
- VII. Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;
- VIII. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;
- IX. Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;
- X. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1º - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela Associação Brasileira de normas Técnicas – ABNT.

§ 2º - O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.

§ 3º - Decorrido 90 (noventa) dias da apresentação do projeto definitivo sem manifestação da Prefeitura, o projeto será tido como aprovado.

Artigo 10 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Artigo 11 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

- I. A executar no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de circulação e praças, com respectivos marcos (de concreto) de alinhamento e nivelamento, e da infra-estrutura, previamente aprovado pela Prefeitura;
- II. A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- III. A não outorgar qualquer escritura de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no inciso I, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no tempo;
- IV. A fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I;

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a dois anos, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas (cronograma), desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

- I. O termo de acordo fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento, e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- II. Sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Artigo 12 - Como garantia das obras mencionados no inciso I do artigo anterior o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área do terreno cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 1º - Mediante vistoria do Órgão Municipal Competente poderá ocorrer a liberação proporcional dos valores das obras já executadas, conforme cronograma aprovado.

§ 2º - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador ficará obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 3º - Findo o prazo referido neste artigo, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura se obrigará a executá-los promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominial do Município.

Artigo 13 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Artigo 14 - Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados deverá o interessado apresentar à Prefeitura:

- I. Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;
- II. Requerimento e Declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou seus representantes legais;
- III. Cópia do projeto original aprovado com o alvará anterior;
- IV. Projeto das reformulações pretendidas.

Artigo 15 – O Órgão Municipal Competente analisará as reformulações solicitadas.

§ 1º - No caso da reformulação pretendida ser simples, o Órgão Municipal Competente procederá à indicação das modificações no Alvará.

§ 2º - Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.

§ 3º - No caso de reformulações complexas o Órgão Municipal Competente, expedirá novo Alvará, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao município.

§ 4º - Consideram-se reformulações complexas aquelas que implicarem em alterações de diretrizes do sistema viário.

Artigo 16 - Nas aprovações de reformulações complexas o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no Art. 9º.

SEÇÃO III DE SUBDIVISÕES, UNIFICAÇÕES E SUAS APROVAÇÕES

Artigo 17 - As subdivisões e unificações de terrenos no município deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura.

Artigo 18 - O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;
- III. Memorial Descritivo;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1º - No caso de desmembramento em que o(s) lote(s) resultante(s), para atender (em) às dimensões mínimas exigidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, dependa (m) de posterior unificação a outro(s) lote(s), o interessado deverá apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste Artigo para todos os lotes envolvidos no processo.

§ 2º - Os desenhos deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 4º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Cajati.

SEÇÃO IV DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 19 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

CAPÍTULO III DO FRACIONAMENTO

SEÇÃO I DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 20 - Projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionada sem partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

§ 1º - Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.

§ 2º - Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios, desde que concomitantemente a ele aprove-se as respectivas construções a que ele se destinar ou regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

§ 3º - As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 4º - Os parâmetros incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

§ 5º - O conjunto constituído de residências isoladas com mais de 10 (dez) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

Artigo 21 - O Condomínio Horizontal adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas na Lei do Sistema Viário, mesmo que se trate de vias particulares.

§ 2º - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 3º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais e agrupamentos residenciais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 4º - A área do terreno de uso deverá atender à área mínima estabelecida pela Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º - A ocupação proposta pelo empreendimento, não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Artigo 22 - Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

- I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
 - a) 3m (três metros), quando destinados a pedestres;
 - b) 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros), sendo 6m (seis metros) de pista e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60m (sessenta metros) de comprimento;
 - c) 13m (treze metros), sendo 6m (seis metros) de pista e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60m (sessenta metros) de comprimento;
 - d) e demais exigências estabelecidas na Lei do Sistema Viário.
- II. as áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;
- III. os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;
- IV. a infra-estrutura exigida é regulamentada pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, devendo apresentar as seguinte obras de urbanização interna, no mínimo:
 - a) Meio-fio e pavimentação nas vias internas;
 - b) Rede de abastecimento de água;
 - c) Redes de energia e iluminação pública interna;
 - d) Galerias de águas pluviais e paisagismo;
 - e) Coleta, tratamento e destinação final do esgoto;
 - f) Solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar.
- V. reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio;
- VI. reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;
- VII. destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10 % (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários;
- VIII. a área referida no inciso anterior deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do Órgão Municipal Competente.

SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo 23 - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Art. 7º desta Lei.

Artigo 24 - A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Artigo 25 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

- I. Parecer favorável da Prefeitura com relação ao condomínio no imóvel proposto;
- II. Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;
- III. Título de propriedade do imóvel;
- IV. Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, observado o padrão de normas técnicas;
- V. Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;
- VI. Minuta do contrato de Compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;
- VII. Anotação de Responsabilidade (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
- VIII. Laudo de viabilidade de abastecimento de água.

§ 1º - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3º - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.

§ 4º - O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

Artigo 26 - O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo no sem que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, aquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Artigo 27 - O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Artigo 28 - Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de urbanização interna enumeradas no inciso IV do Art. 22, desta Lei.

Artigo 29 - Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único - Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30 - Fica sujeito a correspondente a 1 (uma) UFM (Unidade Fiscal do Município) por m² de área, vigente em Cajati, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento ou loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.

Artigo 31 - Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo único - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares (às expensas do Loteador), assim como a numeração das edificações (às expensas dos Proprietários), é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.

Artigo 32 - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Artigo 33 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura, após a publicação desta Lei, da existência de um arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Órgão Municipal Competente para efetuar o pagamento da multa prevista no Art. 30, e terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para a regularização da situação do imóvel.

Artigo 34 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Marino de Lima
PREFEITO MUNICIPAL

**REGISTRADO E PUBLICADO NO SERVIÇO DA CHEFIA DA
ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI, aos 29 de
junho de 2007.**

Eliana Inácio Garcia Ruiz
DIRETORA DEPTO. ADMINISTRATIVO