



MIT
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

LEI Nº 2.549, DE 22 DE SETEMBRO DE 2022.

Autor: Poder Executivo – Ref. P.L. Nº 011/2022, de 11 de Agosto de 2022.

ESTABELECE PARÂMETROS PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EDIFÍCIOS NO MUNICÍPIO DE PIRATININGA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, OU OUTRA QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA.

O Senhor **JORGE LUÍS DIAS**, Prefeito Municipal de Piratininga, no Estado de São Paulo,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES:

Art. 1º Define-se como Condomínios edifícios horizontais as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do art. 3º do Decreto-Lei nº271/67, ou outras que vierem a substituí-las.

Art. 2º Define-se como a Área Total do Terreno o somatório das áreas privativas e das áreas de uso comum;

Art. 3º Define-se como Áreas Privativas como o total das áreas destinadas as Unidades Autônomas;

Art. 4º Define-se como Unidades Autônomas as casas térreas ou assobradadas, a serem discriminadas pela parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

Art. 5º Define-se como Edificação Privativa: Toda a construção voltada de uso privativo, ou seja, as unidades comercializadas;

Art. 6º Define-se como Edificações de Uso Comum: Toda a construção voltada para uso comum dos moradores do condomínio, seja de uso administrativo ou recreativo;

Art. 7º Define-se como Áreas de Uso Comum

I- As vias de Circulação, então definidas como as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias pública, para as unidades entre si ou mesmo para acesso a outras áreas de uso comum conforme descrito no inciso ii do Art5 desta lei;

II- As áreas destinadas para uso voltadas para controle de acesso (portarias), edificações de usos administrativos e áreas técnicas, edificações de uso recreativo ou esportivos (clubes, salão de festas, quadras, piscinas, academias) então definidas como as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

LEI Nº 2.549/2022, FLS.02.

titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas, ocupadas ou não por edificações;

CAPÍTULO II – DO REGRAMENTO ESPECÍFICO:

Art. 8º Os condomínios poderão ser implantados em Glebas ou Lotes dentro do perímetro urbano que suporte o empreendimento, respeitando-se os seguintes parâmetros:

I- Em área inferior a 50 mil m², o Condomínio poderá ser implantado em Gleba, desde de que esta esteja inserida dentro do perímetro urbano;

II- Em área superior a 50 mil m², o Condomínio a ser implantado, deverá ser precedido de parcelamento de solo, respeitando os regramentos específicos para os lotes, bem como, a referida Gleba deve estar inserida em perímetro urbano;

Parágrafo único: Quando se tratar de Gleba cuja infraestrutura seja deficitária no momento da aprovação, será de responsabilidade do empreendedor promover os projetos e implantação do que for necessário para atender os requisitos mínimos a serem expedidos em diretriz, sendo estes:

- a) Pavimentação;
- b) Drenagem;
- c) Rede Elétrica;
- d) Fornecimento de Água e destinação Esgoto;
- e) Coleta de lixo e coleta seletiva
- f) Equipamentos públicos ou conversão em pecúnia

Art. 9º As unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e, ainda, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

Art. 10 Em relação as edificações privativas ou de uso comum, determina-se nos seguintes termos:

I- Serão de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a execução das obras de edificações, sendo esta condição para a obtenção do habite-se do empreendimento;

II- Serão permitidas obras de ampliação, devendo ser respeitados os parâmetros expostos no artigo 11 desta lei;

CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

Art. 11 Ficam desde já, estabelecidos como parâmetros a serem cumpridos pelos Condomínios Edifícios:

I- Destinação de, no mínimo, 20% do total do Condomínio para áreas permeáveis, podendo ser computada tanto as áreas de uso comum quanto de uso privativo;

II- Destinação de, no mínimo, 5% do total do Condomínio para áreas de uso comum reservado para controle de acesso, áreas técnicas, áreas de recreação e sistema de lazer, entre outros;

Art. 12 Ficam desde já, estabelecidos como parâmetros a serem cumpridos pelas unidades autônomas dos condomínios horizontais:

I- A área mínima da Unidade Autônoma será de, no mínimo, 160,00 m²;



MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

LEI Nº 2.549/2022, FLS.03.

II- A testada mínima da Unidade Autônoma será 8m;
III- O Coeficiente de Aproveitamento máximo da Unidade Autônoma será de até 1,5;
IV- A taxa de ocupação será livre, desde que respeitado o item I do artigo 11.

V- O recuo frontal para edificações térreas ou assobradadas será de no mínimo 1 metro, a ser contado a partir do alinhamento entre o passeio e a edificação privativa;

VI- Os recuos laterais e de fundos, entre edificações térreas ou assobradadas, quando houver abertura para iluminação ou ventilação, será de no mínimo 1,5 metros, em não havendo aberturas, deverão ser seguidos os requisitos mínimos estabelecidos no item I do artigo 11.

Art. 13 O Condomínio Horizontal poderá ser cercado com muro em alvenaria, grades, vidros ou materiais mistos entre aqueles permitidos, que garanta a sua integridade e proteção, com altura mínima de 2 m, devendo ser apresentado projeto de construção para aprovação perante o Município.

Art. 14 Para implantação de Condomínios Horizontais deverá ser doado ao Município de Piratininga área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio, devendo ser transferida para o Município, por meio de Escritura Pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§1º O município de Piratininga poderá aceitar, a seu critério, doação de área correspondente a 6% (seis por cento) da área total a ser parcelada em forma de condomínio, situada em qualquer outra parte do território Municipal, desde que a mesma tenha valor econômico equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial.

§2º Em atendimento ao disposto no caput deste artigo, o empreendedor poderá optar pelo pagamento em espécie, por meio de transação eletrônica expedida, de valor econômico equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

§3º No caso de condomínio horizontal de interesse público, para implantação de moradia para pessoas de baixa renda, poderá ser dispensada a exigência deste artigo, de modo a otimizar a disponibilidade de residências, desde que haja fundamentação e demonstração da vantajosidade e interesse público.

Art. 15 Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação tendo em vista a necessidade do sistema viário municipal.

Art. 16 Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I- Coleta interna de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva disponibilizada na Portaria ou área própria para retirada pelo Município;

II- Execução e manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação, sinalização, aterros, medidas de prevenção e combate à incêndio, dentre outras;

III- manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.



MIT
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

LEI Nº 2.549/2022, FLS.04.

Parágrafo Único: A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

CAPITULO III – DA CIRCULAÇÃO INTERNA E ESTACIONAMENTO:

Art. 17 As Vias de Circulação estabelecidas como de uso comum, cuja circulação seja controlada mediante portaria, deverão cumprir com os requisitos do QUADRO 1, devendo:

I- As vias locais poderão ser implantadas em sentido único ou sentido duplo, devendo o projeto já indicar o sentido desta circulação.

II- As vias poderão ter variação em sua largura a partir da definição do sentido de circulação único ou duplo, e da disposição de Unidades Autônomas em um ou dois bordos da via, conforme QUADRO 1;

III- A concordância entre as vias deverá ter raio mínimo de 5 metros;

Art. 18 As praças de retorno quando em trechos de vias:

I- Com comprimento inferior a 50 metros, terão raio de 6 metros;

II- Com comprimento superior a 50 metros, terão raio de 8 metros;

Parágrafo único: O passeio público deverá permitir acesso entre todas as unidades privativas e áreas de uso comum, com largura mínima de 2,20 metros, dos quais 1,0 m poderão ser definidos como faixas não edificantes incidentes sobre as unidades privativas, de modo que ao menos 1,20 metros permaneçam livres.

Art. 19 As vagas de estacionamento ficam definidas entre vagas de uso privativo, que serão vinculadas a unidade autônoma, e vagas de uso comum que serão vinculadas ao Condomínio, e deverão respeitar os seguintes parâmetros:

I- O mínimo de 02 vagas por unidade autônoma, destinadas para uso privativo dentro da própria unidade ou em estacionamento vinculado a unidade, coberta ou não;

II- Vagas de uso comum serão definidas a partir do total de unidades privativas do empreendimento, estabelecidas pelo QUADRO 2.

CAPÍTULO IV – DA APROVAÇÃO:

Art. 20 O processo de aprovação será precedido da expedição das Diretrizes específicas pelo Poder Público Municipal, e deverá ser instruído pelo Empreendedor com:

I- Indicação da Localização da área total a ser empreendida, demonstrando seus limites e confrontantes;

II- Matrícula;

III- Projeto Urbanístico prévio, em que se conste o total de unidades autônomas e indicação das áreas de uso comum;

IV- Demais documentos exigidos em caráter complementar.

Art. 21 Expedidas as Diretriz Específicas o projeto de aprovação será instruído pelo Empreendedor a partir dos seguintes documentos:

I- Projeto Urbanístico em que se conste o total de unidades autônomas e indicação das áreas de uso comum;

II- Projeto Arquitetônico das edificações de uso privativo e das áreas de uso comum;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

LEI Nº 2.549/2022, FLS.05.

- III- Memoriais que indiquem as partes do total do terreno de uso comum e de uso privativo;
- IV- Laudo Ambiental;
- V- Projeto conceitual Macrodrenagem;
- VI- Projeto conceitual de Abastecimento de Água a partir das diretrizes da concessionária;
- VII- Projeto conceitual de esgotamento sanitário a partir das diretrizes da concessionária;
- VIII- Dispensa ou aprovação do órgão estadual responsável;
- IX- Projeto de prevenção e combate à incêndio;
- X- Minuta da futura convenção de condomínio;
- XI- Cronograma físico financeiro de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;
- XII- Demais documentos exigidos em caráter complementar.

Art. 22 Será considerado condomínio horizontal popular ou de interesse baixa renda social financiados para fins integralmente desta lei, os empreendimentos pela Caixa Econômica Federal bem como, aqueles que tiverem como entidades promotoras as empresas sob controle acionário do poder público e as cooperativas habitacionais.

Art. 23 O condomínio com características populares ou de interesse social para fins desta lei, terá como as características técnicas, declividade máximas e dimensões mínimas exigidas para vias de circulação os mesmos parâmetros contidos nesta lei, no entanto, o comprimento das quadras não poderá ser superior à 200 (duzentos) metros.

QUADRO 1 – VIAS DE CIRCULAÇÃO:

Tipo de via	Sentido	Características	Dimensões mínimas
Via local	Sentido único	Unidade privativa somente um bordo	5,00
	Sentido duplo	Um ou dois bordos	7,00
Praça de retorno	Sentido duplo ou único	Trecho inferior a 50 metros	R = 6,00
	Sentido duplo ou único	Trecho superior a 50 metros	R = 8,00

QUADRO 2 – VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

Total de unidades	Visitantes Internas	Visitantes Externas	Idoso	PNE	Autista
Até 100 unidades	5% do total de unidades	2 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	1 vaga
De 101 a 300 unidades	5% do total de unidades	5 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	1 vaga
Acima de 300 unidades	5% do total de unidades	10 vagas	5% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	2% do total de vagas comuns, sendo no mínimo 2 vagas	1 vaga



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATININGA

MIT
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO

LEI Nº 2.549/2022, FLS.06.

Art. 24 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Piratininga, 22 de Setembro de 2022.



JORGE LUIS DIAS
Prefeito Municipal

Registrada na Secretaria Municipal e Publicada no Quadro de Avisos do Paço Municipal nesta data, em conformidade com o que dispõe o Artigo 69 da Lei Orgânica do Município de Piratininga.



LUIZ CARLOS ROCHA
Agente Administrativo