



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 1

Autógrafo nº 21/2025

Dispõe sobre o Condomínio de Lotes no âmbito do Município de Santa Isabel, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Santa Isabel aprovou, com emendas, o Projeto de Lei Complementar nº 5, de 5-5-2025, do Poder Executivo, código externo 309.017.465.366.429.669, com a seguinte redação:

A Câmara Municipal de Santa Isabel aprovou, e eu, Carlos Augusto Chinchilla Alfonso, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre as diretrizes, padrões, regulamentação e aprovação dos projetos de parcelamento do solo, na modalidade denominada “Condomínio de Lotes”, nos termos do artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, do artigo 65 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil; no que couber, o regime jurídico das incorporações imobiliárias previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e subsidiariamente, as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A implantação dos condomínios de lotes deverá atender, ainda, às exigências previstas no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e à legislação urbanística federal, estadual e municipal, em especial, o Plano Diretor Estratégico, a legislação de uso e ocupação do solo e demais normas urbanísticas aplicáveis no Município.

Art. 2º. A implantação de condomínio de lotes em áreas qualificadas como rurais dependerá de aprovação de lei municipal específica, que converta o perímetro do empreendimento em zona urbana.



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 2

Parágrafo único. A aprovação da lei municipal referida no *caput* deste artigo, ocorrerá somente após a manifestação favorável dos órgãos competentes do Poder Executivo, sobre o projeto de implantação, e implicará na classificação automática, compulsória e imediata do perímetro do empreendimento como urbano, devendo o Município, proceder ao cadastramento das unidades imobiliárias, áreas comuns, passeios e demais áreas destinadas ao uso público, para fins de lançamento dos tributos municipais pertinentes.

Art. 3º. A implantação de condomínio de lotes dependerá de prévia aprovação de lei municipal, que analisará a compatibilidade do zoneamento com os empreendimentos urbanísticos e residenciais a serem implantados, e as condições que minimizam os impactos ambientais e sociais, independentemente de estar em perímetro urbano ou rural.

Art. 4º. Os núcleos urbanos informais, condomínios, loteamentos, empreendimentos urbanísticos e demais formas de parcelamento do solo, realizados anteriormente a promulgação desta Lei, poderão ter sua situação regularizada na modalidade de condomínio de lotes, desde que, respeitem as condições já consolidadas e imutáveis verificadas pelo Poder Executivo e atendam aos requisitos e parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 5º. A aprovação de condomínio de lotes no âmbito do Município se dará mediante a aprovação ou dispensa com a apresentação de Certidão de não enquadramento emitida pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB do Estado de São Paulo ou documento emitido pelo órgão que venha a substituí-la.

Art. 6º. Para os efeitos desta Lei Complementar consideram-se:

I - Condomínio de lotes por unidade autônoma: modalidade de parcelamento do solo urbano, caracterizada pela divisão de áreas em unidades autônomas, destinadas à edificação, mas, não vinculadas a ela, com áreas de uso comum correspondentes à frações ideais, cabendo aos condôminos a responsabilidade pela manutenção e custeio dos serviços básicos, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, do Código Civil, e da legislação aplicável;

II - Lote: porção de terra com localização e configuração definidas e individualizada para fins de edificação, com frente para via pública, dotada de infraestrutura básica, resultante de processo regular de parcelamento do solo urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 3

III - Unidade autônoma: unidade imobiliária privativa resultante da instituição do condomínio de lotes, com testada para via local interna do condomínio;

IV - Testada: limite do lote que faz frente para a via pública, ou limite da unidade autônoma, que faz frente para a via local condominial;

V - Áreas de uso comum: aquelas referente ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

VI - Espaço livre de uso público: aqueles destinados à implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e áreas verdes, com frente para via pública oficial;

VII - Via de pedestres: via destinada, exclusivamente, ao trânsito de pedestres, localizada em área comum do condomínio ou em área pública;

VIII - Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município, com acesso livre e irrestrito à coletividade;

IX - Área de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar da população humana, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

X - Obras de infraestrutura: instalações e equipamentos necessários ao funcionamento do empreendimento, compreendendo a rede de abastecimento de água potável, a rede de esgotamento sanitário, a rede de energia elétrica, a rede de iluminação pública do arruamento condominial, a drenagem de águas pluviais e a pavimentação das vias internas.

CAPÍTULO II **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 7º. Não será permitida a implantação do condomínio de lotes em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas que impeçam condições sanitárias adequadas, até que haja a devida correção e licenciamento ambiental;



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 4

II - alagadiços ou sujeitos a inundações periódicas, antes da adoção de medidas eficazes de drenagem para assegurar o escoamento das águas;

III - contendo material nocivo à saúde pública, sem que o terreno seja previamente saneado conforme normas ambientais e sanitárias;

IV - inadequados à edificação em razão de condições geológicas que comprometam a estabilidade das construções;

V - situados em zonas, onde por força desta Lei Complementar ou de sua regulamentação, seja vedado o parcelamento do solo urbano na forma de loteamento e/ou desmembramento.

Art. 8º. O condomínio de lotes deverá observar os seguintes parâmetros:

I - as unidades autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos do zoneamento em que se localizam, sendo a taxa de permeabilidade aplicada em relação à totalidade da área do empreendimento, podendo ser diluída entre as unidades autônomas;

II - deverá reservar área permeável de acordo com o zoneamento aplicável, considerando-se a totalidade da área do empreendimento, podendo ser proporcionalmente, distribuída entre as unidades autônomas;

III - a taxa de ocupação das unidades autônomas será aquela estabelecida no Plano Diretor Municipal e na legislação complementar vigente;

IV - o coeficiente de aproveitamento aplicável será aquele definido no Código Municipal de Obras e demais normas urbanísticas complementares;

V - o gabarito das edificações das unidades autônomas obedecerá ao limite estabelecido no zoneamento em que se localizar o empreendimento.

§ 1º. Caso o empreendedor opte pela diluição da área permeável obrigatória entre as unidades autônomas, a parcela correspondente a cada unidade não poderá ultrapassar 50% da área da unidade, devendo ser reservada, obrigatoriamente, uma faixa de cinco metros de profundidade na frente de cada unidade para fins de permeabilidade.

§ 2º. A distribuição da área permeável entre as unidades autônomas deverá constar, expressamente, na convenção do condomínio, sendo o condomínio e o proprietário da unidade solidariamente responsáveis pelo cumprimento da exigência de permeabilidade.

§ 3º. A área de frente da gleba destinada à implantação do condomínio de lotes deverá respeitar o recuo frontal mínimo estabelecido para o zoneamento em que se localiza.

Art. 9º. O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial, devendo o empreendimento, obter as aprovações exigidas perante os órgãos competentes.

Art. 10. A propriedade das vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, clube recreativo e demais espaços definidos como de uso comum no projeto é dos condôminos, na forma da convenção e do registro do condomínio,



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 5

ressalvados os espaços livres de uso público previstos no projeto, que deverão ser transferidos ao Município, mediante instrumento próprio e averbação no registro imobiliário.

CAPÍTULO III DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 11. O condomínio de lotes deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos de infraestrutura interna:

I - via condominial local, com largura mínima de 6,00 m (seis metros), quando não houver estacionamento permitido na via;

II - via condominial local, com largura mínima de 9,00 m (nove metros), quando permitido o estacionamento em apenas um dos lados da via;

III - via condominial local, com largura mínima de 11,00 m (onze metros), quando permitido o estacionamento em ambos os lados da via;

IV - via de pedestres, com largura mínima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros) no lado que contenha acesso às unidades autônomas, devendo atender às normas de acessibilidade vigentes, em conformidade com o art. 13 desta Lei Complementar;

V - áreas de uso comum, equivalentes a, no mínimo, 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;

VI - portaria, para controle de acesso ao condomínio;

VII - vagas de estacionamento para visitantes, localizadas nas dependências do imóvel onde será implantado o condomínio, internas ou externas à portaria, calculadas à razão mínima de 12% (doze por cento) da quantidade de unidades autônomas, sendo exigido, no mínimo, o total de 4 (quatro) vagas;

VIII - vias condominiais sem saída, dotadas de dispositivo de retorno tipo “*cul-de-sac*”.



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 6

§ 1º. Não será permitida a implantação de condomínio de lotes, em terreno cuja testada para via pública oficial seja inferior a 10,00 m (dez metros).

§ 2º. Caso a portaria do empreendimento seja construída na área de recuo frontal, sua edificação não poderá ultrapassar 10,00 m² (dez metros quadrados) de área construída, excluídas as coberturas destinadas à proteção de veículos, conforme disposto no Código de Obras Municipal.

§ 3º. As vagas de estacionamento previstas no projeto deverão atender, no mínimo, aos parâmetros exigidos pelo Código de Obras Municipal.

§ 4º. É vedado o desdobro das unidades autônomas resultantes da implantação do condomínio de lotes.

§ 5º. As unidades autônomas destinadas ao uso residencial somente poderão ser edificadas na forma de residências unifamiliares.

§ 6º. Os usos permitidos para as unidades autônomas (residencial, misto, comercial ou industrial) deverão estar previamente definidos no projeto a ser aprovado e constar, expressamente, da convenção condominial.

Art. 12. Poderá haver a implantação de condomínio de lotes adjacentes entre si, independente do momento da aprovação, e ainda que, localizados em imóveis autônomos, pertencente a proprietários distintos.

Parágrafo único. O Município poderá exigir, como condição para aprovação dos empreendimentos:

I - a criação de via pública oficial, aberta ao tráfego geral entre os condomínios, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

II - que parte da área total do empreendimento, possua acesso direto a via pública oficial, aberta ao tráfego geral, a fim de viabilizar a implantação e o funcionamento de atividades comerciais e de serviços.

Art. 13. Todas as áreas comuns, o sistema viário, os acessos de pedestres e de veículos, e demais dependências condominiais, deverão atender às normas técnicas vigentes e à legislação aplicável relativa à acessibilidade.

Art. 14. Ressalvadas as disposições específicas desta Lei Complementar, os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidades autônomas, inclusive, as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal, pelo Código Municipal de Obras e pelas demais legislações pertinentes, devendo seguir a tramitação regular junto aos órgãos da Administração Pública Municipal.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 7

§ 1º. A critério de cada condomínio, sua convenção poderá disciplinar o uso e ocupação do solo interno, respeitados os limites e parâmetros mínimos, fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º. A responsabilidade pela observância da legislação urbanística, quanto às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva, dos respectivos proprietários, que responderão diretamente, pelas penalidades cabíveis em caso de infração.

§ 3º. O possuidor do lote poderá apresentar o projeto de construção e requerer o Alvará de Licença para Construção, desde que, apresente a certidão de matrícula individualizada e a anuência do síndico ou da diretoria do condomínio quanto ao projeto, ficando a ocupação do imóvel condicionada à expedição do competente "Habite-se".

§ 4º. O Termo de Verificação de Obras – TVO – somente será emitido mediante a apresentação da Convenção de Condomínio, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel.

§ 5º. O Alvará para construção das unidades autônomas somente será emitido, após a expedição do Termo de Verificação de Obras - TVO - que ateste a conclusão integral das obras de infraestrutura, inclusive, das áreas comuns destinadas a lazer, serviços e demais áreas comuns e finalidades projetadas.

CAPÍTULO IV DA DOAÇÃO

Art. 15. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), estará condicionada à prévia doação ao Município, de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o *caput* deste artigo, deverá ter testada para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao patrimônio público, poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou localizada em imóvel diverso, desde que, aceito pela Administração Municipal, e com valor comercial equivalente àquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 8

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser destinada à implantação de espaços livres de uso público, ou para fins institucionais situados fora do condomínio.

§ 4º. A obrigação de doação prevista no *caput* deste artigo, será dispensada, caso se comprove que o terreno onde se pretende implantar o condomínio de lotes é oriundo de parcelamento do solo anterior, no qual já houve a destinação de áreas públicas nos termos da legislação vigente.

Art. 16. Nos condomínios de lotes de que trata o art. 15 desta Lei Complementar, será facultada, a doação parcial ou total de terreno, em pecúnia; ou em forma de execução de obras públicas; ou melhorias urbanas de interesse público; ou doação de outro imóvel, desde que, com anuência prévia do Município, e que atendam à equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, inclusive, quanto ao valor comercial, sempre priorizando, o interesse público e social.

Parágrafo único. Visando assegurar o interesse público e social, o interessado deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para comprovar a necessidade ou não, da implantação de equipamentos urbanos no entorno do empreendimento, quando optar pela substituição da doação de área física por doação em pecúnia.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 17. As aprovações referentes aos condomínios de lotes deverão obedecer à seguinte sequência:

- I - emissão da Certidão de Diretrizes - CD;
- II - emissão da Certidão de Conformidade - CC;
- III - expedição do Alvará de Execução de Obras -

AEO; e

IV - expedição do Termo de Verificação de Obras -
TVO.

Art. 18. O pedido de Certidão de Diretrizes, para implantação de condomínio de lotes, deverá ser formulado perante a unidade administrativa municipal competente, devidamente assinado por todos os proprietários do imóvel e seus respectivos cônjuges, e instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, contendo todos os elementos técnicos necessários para a perfeita identificação do imóvel;



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 9

II - certidão vintenária da matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel;

III - levantamento planialtimétrico georreferenciado do imóvel, referenciado ao Sistema Topográfico Municipal, previsto na Lei nº 2.735, de 7 de março de 2014, em conformidade com o registro imobiliário, contendo a indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, as áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes nas adjacências, com suas respectivas distâncias em relação à área objeto do empreendimento;

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

V - croqui de localização do imóvel e indicação de sua coordenada de referência;

VI - comprovante de pagamento das taxas correspondentes.

Art. 19. O projeto do condomínio de lotes, deverá ser apresentado junto com o pedido de emissão de Certidão de Conformidade, para análise e aprovação pelos setores técnicos competentes, quanto aos aspectos urbanísticos, ambientais e legais, de acordo com a legislação de regência da matéria no âmbito federal, estadual e municipal.

§ 1º. O órgão competente do Poder Executivo municipal, deverá emitir parecer técnico, aprovando ou indicando as correções necessárias para a aprovação do projeto, no prazo máximo, de 60 (sessenta) dias, contados do protocolo do pedido.

§ 2º. A Certidão de Conformidade terá validade de 2 (dois) anos, contados de sua expedição, podendo ser renovada, uma única vez, por igual período, mediante apresentação de justificativa do empreendedor.

Art. 20. A documentação do projeto, a ser apresentada para fins de aprovação do condomínio de lotes deverá conter:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel e seus respectivos cônjuges;

II - cópia da Certidão de Diretrizes, emitida pela Municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel;

IV - comprovante de pagamento das taxas correspondentes;



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 10

V - planta do imóvel georreferenciada ao Sistema Topográfico Municipal, previsto na Lei nº 2.735, de 7 de março de 2014, contendo a identificação, se houver, de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais;

VI - planta do projeto urbanístico, com indicação das unidades autônomas ou privativas, das áreas de uso comum, contendo suas respectivas dimensões e percentuais de participação total, e ainda:

a) as divisas dos lotes com suas respectivas dimensões, azimutes, distâncias e confrontações, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel;

b) a localização de bosques, florestas, áreas de preservação permanente, reserva legal, monumentos naturais e artificiais, se houver;

c) a localização dos mananciais, cursos d'água, lagoas, nascentes, locais sujeitos a erosão, linha de transmissão e adutoras, locais alagadiços ou sujeitos a inundações, se houver;

d) a indicação de benfeitorias e construções existentes;

e) a localização de servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias do terreno a ser implantado o condomínio de lotes, se houver;

f) a indicação do norte;

g) o sistema viário interno, com o seu respectivo dimensionamento;

h) a área total do empreendimento;

i) o número total de unidades autônomas;

j) a indicação das curvas de nível.

VII - memorial descritivo, contendo, no mínimo:

a) descrição das unidades autônomas ou privativas, com suas dimensões, contendo os azimutes, distância e confrontações, e amarração de coordenada georreferenciada em um ponto da testada do imóvel;

b) descrição das áreas de uso comum, com suas dimensões, confrontações e percentuais de participação total.

VIII - projeto de terraplenagem, indicando as áreas de aterros, cortes, estabilização de maciços resultantes, bem como, indicação das seções transversais, com espaçamento linear de 20 (vinte) metros e indicação dos offsets, não sendo admitidos taludes com inclinação menor que 45° (quarenta e cinco graus) ou 1/3, 1/1 para corte e 1/1,5 para aterro;



Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 11

IX - apresentação de atestado de viabilidade do sistema de energia elétrica, emitido pela respectiva concessionária;

X - projeto do sistema de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, com indicação do traçado da rede; e anuência da respectiva concessionária responsável;

XI - projeto da rede de escoamento de água pluvial;

XII - projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;

XIII - estudo prévio de Caracterização Ambiental, indicando as características do imóvel e seus aspectos ambientais como: ocorrência de corpos d'águas, áreas de preservação permanente (APPs), estágio de conservação, descrição da vegetação existente e estágio de antropização e demais atributos relevantes a serem descritos.

Art. 21. O pedido de Alvará de Execução de Obras, assinado por todos os proprietários do imóvel e seus respectivos cônjuges, deverá ser formulado junto à unidade administrativa, e instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive, cônjuges;

II - cópia da Certidão de Conformidade, emitida pela Municipalidade;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel;

IV - comprovante de pagamento das taxas correspondentes;

V - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura exigida, cujo prazo, não poderá ser superior a 02 (dois) anos, podendo ser renovado, uma única vez, por igual período, a contar da data de expedição do alvará/licença para construção, mediante apresentação de justificativa do empreendedor;

VI - projeto definitivo do condomínio de lotes;

VII - projetos complementares definitivos de todas as obras de infraestruturas, compreendendo:

a) projeto da rede de escoamento de água pluvial e suas conexões com o sistema existente junto ao terreno a parcelar, bem como, o projeto dos dispositivos de drenagem e de prevenção da erosão;

b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e rede de iluminação condominial com respectiva aprovação da concessionária local;



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 12

- c) projeto de pavimentação das vias e projeto de urbanização de calçadas;
- d) projeto da rede de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto com respectiva aprovação da concessionária local;
- e) projeto de arborização e recuperação ambiental.

§ 1º. A execução das obras de infraestrutura fica condicionada à emissão de alvará/licença de construção, a ser emitido pelo órgão municipal competente.

§ 2º. O alvará/licença de construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovado, uma única vez, por igual período, a contar da data de sua expedição, em conformidade com o cronograma físico de obras, mediante a apresentação de justificativa do empreendedor,

Art. 22. O pedido de expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO, deverá ser formulado junto à unidade administrativa competente, assinado por todos os proprietários do imóvel e respectivos cônjuges, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado por todos os proprietários do imóvel, inclusive, cônjuges;
- II - cópia do Alvará de implantação do condomínio de lotes;
- III - comprovante de pagamento das taxas correspondentes;
- IV - laudo fotográfico da execução das obras de infraestrutura de todas as etapas descritas no cronograma físico, apresentado por ocasião da aprovação do projeto;
- V - termo de conclusão/verificação de obras emitido pela concessionária de serviços públicos competente.

Art. 23. Caso necessário, a equipe técnica e/ou jurídica do Poder Executivo, poderá solicitar documentos complementares aos previstos nesta Lei Complementar, para análise do pedido de aprovação do condomínio de lotes.

Art. 24. Os empreendimentos implantados em terrenos com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), deverão ser dotados de dispositivos de retenção de águas pluviais pelo período de 30 (trinta) minutos.

Art. 25. Não será aprovado, o projeto de condomínio de lotes quando:

I - houver débito tributário ou de outra natureza sobre o imóvel;



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 21/2025 - fl. 13

- requerente;
- II - o cadastro imobiliário não estiver em nome do
- III - o requerente não for o proprietário do imóvel;
- IV - o pedido não estiver assinado por todos os proprietários e seus cônjuges;
- V - não estiver presente qualquer dos requisitos previstos nesta Lei Complementar;
- VI - a documentação estiver incompleta;
- VII - houver proibição de divisão do imóvel prevista em restrição do parcelamento do solo.

Art. 26. Todos os projetos apresentados, deverão estar acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), específica dos responsáveis pelo projeto e sua execução, nos termos da legislação profissional vigente.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Nos condomínios de lotes, a execução e o custeio das obras e instalações de infraestrutura serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 28. Nos condomínios de lotes, após a conclusão do empreendimento, a manutenção de todas as áreas do empreendimento e serviços, será de responsabilidade, exclusiva, dos condôminos, incluindo a coleta interna de resíduos sólidos, a manutenção da rede de energia elétrica e de iluminação, rede lógica, rede de água potável e esgotamento sanitário.

Art. 29. Aplicam-se ao condomínio de lotes, subsidiariamente, as disposições referentes ao parcelamento do solo e respectivas normas do zoneamento em que se inserem.

Art. 30. As áreas de preservação permanente (APPs), existentes nos condomínios de lote, não poderão ser fracionadas, devendo estas, serem registradas como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, ficando a sua manutenção e conservação, sob sua responsabilidade.

Art. 31. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Santa Isabel, 27 de junho de 2025.

NEURISVAN LUCIO DE AZEVEDO
Presidente

Registrado e publicado nesta Secretaria Administrativa, na data supra.

MÁRCIA VALINHOS DE LIMA TOLEDO
Assistente Legislativo nas funções de Coordenador
de Serviços Administrativos



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7730-4952-A19C-117C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ NEURISVAN LUCIO DE AZEVEDO (CPF 273.XXX.XXX-75) em 27/06/2025 14:36:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MARCIA VALINHOS DE LIMA TOLEDO (CPF 108.XXX.XXX-92) em 27/06/2025 15:33:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cmsantaisabel.1doc.com.br/verificacao/7730-4952-A19C-117C>