LEI COMPLEMENTAR Nº 362, DE 11 DE AGOSTO DE 2014.

"ESTABELECE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

HENRIQUE MARTIN, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei;

Faz saber que, a Câmara Municipal de Cabreúva, aprovou e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - O condomínio residencial de interesse social é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido em todas as zonas de uso que admitam o uso residencial.

§ 1º - O condomínio residencial definido no *"caput"* destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais de interesse social, sendo vedada a instalação de outros usos, independentemente do tipo de zona em que se situarem os lotes ou a gleba.

§ 2º - Nas áreas de proteção ambiental deverão ser observadas, além das disposições desta lei, as restrições impostas pela Legislação Estadual e Federal.

Artigo 2º - O condomínio residencial de que trata esta lei somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 50.000 m² (cinqüenta mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - quota mínima de terreno por unidade habitacional igual a 62,50 m² (sessenta e dois metros e cinqüenta centímetros quadrados), considerada a área total das frações do imóvel que as contêm;

II - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a no mínimo de 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo conjunto habitacional;

III - previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos, com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) por unidade habitacional, podendo a vaga estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento, recuo frontal para via pública de circulação de veículos existente, subsolo ou "pilotis";

IV - o imóvel em que será empreendido o condomínio residencial descrito no art. 1° deverá possuir abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário, de energia elétrica e pavimentação nas suas vias internas;

V - acesso independente a cada unidade habitacional através de vias pública de circulação de veículos ou de pedestres.

§ 1° - Para fins do inciso II do presente artigo, poderão ser incorporadas aos espaços de utilização comum, se existentes, as áreas de proteção permanente, respeitadas suas restrições de permeabilidade, uso e ocupação conforme Legislações pertinentes.

§ 2° - Para fins do inciso IV do presente artigo, ressalvado o disposto nas Leis e Normas do Ministério das Cidades, sempre que o empreendimento objetivar os Programas Nacionais de Habitação Urbana, da inexistência de um ou mais desses sistemas de infraestrutura, será aceita certificação das respectivas concessionárias em conjunto com a Municipalidade e o empreendedor, com compromisso deste último executar e concluir as obras mediante cronograma físico-financeiro antes do início das obras das edificações.

§ 3° - A via de circulação de pedestres, quando interna ao empreendimento, deverá ter largura mínima de 1,00 m (Hum metro) lineares e declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que, ultrapassado este percentual, a via deverá ser dotada de escadaria e acesso para deficiente físico.

§ 4° - A via de circulação de veículos, quando interna ao conjunto, deverá ter declividade máxima de 15% (quinze por cento) e largura mínima de 8,00 m (oito metros) lineares, dos quais, 2,00 m (dois metros) lineares serão destinados à circulação de pedestres.

§ 5° - A via interna de circulação de veículos prevista no parágrafo anterior poderá ter a largura mínima de 6,00 m (seis metros) lineares,

mantida a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

I - nos conjuntos que possuam até 500 (Quinhentas) unidades habitacionais;
II - nos conjuntos em que todas as unidades habitacionais possuam acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos;
III - nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional.

§ 6º - Não serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização:

I - as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em subsolo;
II - os abrigos individuais para autos, até 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);
III - os abrigos coletivos situados em bolsões de estacionamento que possuam 10,35 m² (dez metros e trinta e cinco centímetros quadrados) por vaga.

§ 7º - Serão computadas para cálculo dos índices de ocupação e utilização as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

§ 8º - Serão considerados como fração ideal da unidade os bens de uso exclusivo da unidade.

§ 9º - As áreas de estacionamento serão de direito de uso exclusivo aos proprietários das unidades, consideradas como parte integrante da fração ideal da unidade.

Artigo 3º - O índice de ocupação máximo de conjunto residencial será de 70% (setenta por cento) e o índice de utilização máximo será de 1,50(um inteiro e cinqüenta centésimos).

§ 1º - Cada unidade habitacional, ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas, deverá ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos ou, no máximo, 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto da edificação.

§ 2º - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas o recuo de 3,00 m (três metros) de frente com relação às vias internas de

circulação de veículos e de 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) quanto aos logradouros públicos oficiais de circulação de veículos na testada da gleba ou do lote, ficando dispensados os demais recuos.

§ 3º - Não serão computadas para cálculo dos índices previstos no "caput" e serão isentas de recuo de frente as edificações que servirem de guarita, portaria ou abrigo de pedestres, desde que a área total não ultrapasse a 30,00 m² (trinta metros quadrados).

§ 4º - Deverão existir ao menos metade das unidades habitacionais de cada condomínio, localizadas nos pavimentos térreos das edificações e que atendam as normas de acessibilidade e uso para os portadores de necessidades especiais, respeitadas ainda as seguintes exigências técnicas e previstas no Código Sanitário Estadual de São Paulo:

I - será permitida a construção autônoma, residencial, unifamiliar, construída com mão-de-obra assalariada, sujeita à matrícula no CEI-Receita Federal do Brasil, com área total edificada não superior a 70m² (setenta metros quadrados), ou integrante de conjuntos habitacionais e executada em regime de mutirão ou autoconstrução, podendo pertencer à programa habitacional, regularizada ou empreendida:

a) por Entidades públicas de administração direta ou indireta.
b) por mais de uma pessoa física, co-Proprietárias do imóvel ou Donas da Obra, para o caso específico de única edificação por cada co-proprietário, construídas sob sua responsabilidade, conforme projetos particulares aprovados pela Prefeitura;
c) por empresa com Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, inscrita no Município, cujas atividades contemplem a execução de edificações, e que demonstre que o empreendimento objetiva exclusivamente a venda financiada dessas unidades residenciais por programas habitacionais patrocinados pelo Município, Estado ou União.
d) Mediante Atos específicos do Poder Executivo, inclusive envolvendo financiamentos.

II - ressalvado dimensionamento aos portadores de necessidades especiais serão admitidas as seguintes características técnicas mínimas:

a) pé direito de 2,40 m para todos os compartimentos;
b) área útil de 6,00 m² nos dormitórios, desde que um, pelo menos,

tenha 8,00 m²;

c) área útil de 4,00 m² para a cozinha;
d) área útil de 2,00m2 para o sanitário;
e) paredes executadas em alvenaria de blocos estruturais ou alvenaria armada revestida com argamassa de cal e areia ou; alternativamente, por materiais aceitos e certificados pela ABNT;
f) especificação do processo construtivo a ser realizado, especialmente da tipologia adotada para as fundações;
g) barra de revestimento impermeável de 1,50m no sanitário e na cozinha;
h) revestimento de pisos em cimentado liso;
i) impermeabilização entre fundações e alvenaria.

Artigo 4º- O condomínio residencial de interesse social somente poderá ser implantado em lotes ou gleba que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo Único - A largura prevista no *"caput"* deste artigo poderá ser reduzida ao mínimo de 5,00 m (cinco metros) lineares, especialmente para as vias existentes, inclusive "estradas", sejam municipais ou estaduais, e assim denominadas e comprovadas mediante suas matrículas junto ao Oficial de registro imobiliário.

Artigo 5º - O projeto de implantação do condomínio residencial deverá ainda prever:

I - arborização, áreas de lazer, via de circulação de pedestres, via de circulação interna de veículos sempre que se fizer necessária a acessibilidade às edificações, e o tratamento das áreas não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos, respeitados os Licenciamento dos Órgãos Ambientais Municipais e Estaduais;

IV - local para coleta de lixo, que poderá situar-se no alinhamento dos logradouros públicos oficiais de circulação de veículos na testada da gleba ou do lote.

Artigo 6º - Será permitida a implantação do condomínio em caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que seja apresentado e aprovado o projeto completo de todas edificações das unidades pertencentes ao conjunto.

Artigo 7º - Não será exigida a doação de áreas institucionais e áreas verdes para o Município para que o condomínio de interesse social tenha sua aprovação pela Prefeitura Municipal.

Artigo 8º - As disposições e restrições contidas nas Leis Complementares Municipais nº 288/2005 e nº 351/2014, que sejam conflitantes com as disposições da presente lei complementar, não se aplicam aos condomínios residenciais de interesse social, na forma disposta pela presente lei.

Artigo 9º - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a regulamentar a presente lei mediante Decreto, mormente para fins de regulamentar eventuais normas aparentemente conflitantes, com as Leis Complementares Municipais nº 288/2005 e nº 351/2014.

Artigo 10 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Prefeitura Municipal de Cabreúva, em 11 de agosto de 2014.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada na Imprensa Oficial do Município e arquivada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, em 11 de agosto de 2014.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador do Município de Cabreúva