



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 80, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2007.

Cria a categoria de uso residencial, comercial e industrial, definida como condomínio urbanístico, constituído por unidades isoladas, agrupadas ou geminadas, em condomínio horizontal, e dá outras providências.

JOÃO CARLOS DONATO, Prefeito Municipal de Vinhedo, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, Sanciona e Promulga a seguinte Lei Complementar.

**Art. 1º** Fica criada no Município de Vinhedo a categoria de uso residencial, comercial e industrial, definida como condomínio urbanístico, constituído por unidades isoladas, agrupadas ou geminadas, em condomínio horizontal.

*Parágrafo único.* O condomínio urbanístico é a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Art. 2º** A quota mínima de terreno por unidade habitacional deverá atender a Lei Complementar nº 66, de 17 de janeiro de 2007 - Plano Diretor Participativo de Vinhedo - PDPV, sendo que o número máximo de unidades é igual ao resultado da divisão da área do terreno dividido pela cota de terreno, que será aproximado para mais quando a fração ideal for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

**Art. 3º** O plano de parcelamento deverá incluir as áreas de uso público de destinação obrigatória e os módulos condominiais.

**Art. 4º** As áreas de uso público (institucional e sistema de lazer) destinadas do plano de parcelamento do solo na modalidade de condomínio urbanístico deverão estar situadas fora do perímetro fechado com acesso público.

**Art. 5º** Os espaços livres de uso público, no condomínio urbanístico, poderão ser computados da seguinte forma:

I - a totalidade do percentual de áreas públicas exigido na zona em que se situa o empreendimento deverá ser localizada fora do perímetro fechado ou em outro local externamente ao perímetro do empreendimento, com frente para via pública oficial, respeitadas as exigências quanto aos percentuais mínimos estabelecidos por zona;

II - quanto aos espaços livres de domínio público, o empreendedor poderá optar por fazer o depósito pecuniário ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do valor correspondente do imóvel que seria destinado no plano de parcelamento.

**Art. 6º** O sistema de vias internas de acesso às unidades e as áreas de lazer e comunitárias internas estarão situadas no interior do fechamento e computarão no cálculo de fração ideal dos condôminos.

\*



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 2

**Art. 7º** Os condomínios poderão ter área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou ser contíguos formando perímetros de fechamento de área superior, respeitando a extensão máxima de quadra de 500m (quinhentos metros) lineares entre uma esquina e outra e, desde que não interfiram na infra-estrutura básica da cidade, com área fechada máxima de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados).

**Art. 8º** As unidades lindeiras às vias coletoras definidas como tal no plano de parcelamento dos condomínios urbanísticos não poderão ser fechados, podendo ser utilizados, preferencialmente para atividades não residenciais.

**Art. 9º** As áreas de APP's, internas ao empreendimento, deverão ser objeto de recuperação pelo empreendedor até a entrega do empreendimento, após a responsabilidade será dos condôminos ou do proprietário.

**Art. 10.** O acesso a cada unidade habitacional será independente e através de via particular de circulação de veículos, sendo que a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 10,0m (dez metros), considerando leito carroçável de no mínimo 7,00m (sete metros), calçada de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

**Art. 11.** Toda edificação deverá atender as exigências da Lei Complementar Municipal nº 74, 18 de novembro de 2007 – Código de Obras do Município de Vinhedo.

**Art. 12.** O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do condomínio urbanístico serão os especificados na Lei Complementar n.º 66/2007 - Plano Diretor Participativo de Vinhedo – PDPV;

§ 1º Não serão computadas para cálculo das taxas de ocupação e aproveitamento as áreas de estacionamento sob "pilotis" ou em subsolo.

§ 2º O Condomínio urbanístico só poderá ser implantado em lotes ou glebas que tenham frente de no mínimo 10,00m (dez metros) para vias oficiais.

**Art. 13.** No caso de implantação de condomínios residenciais, observar-se-ão:

I - cada unidade autônoma deverá ter testada mínima de 10,00m (dez metros) com frente para a via particular de circulação de veículos;

II - a edificação de cada unidade residencial deverá obedecer ao recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de frente para a via particular de circulação de veículos, no mínimo de 2,00m (dois metros) de recuo para um dos lados e no mínimo de 2,00m (dois metros) de fundos, sendo que a edificação complementar/edícula pode ser edificada na divisa de fundos da unidade autônoma, desde que mantenha o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) entre as edificações;

III - para as garagens, abrigos ou alpendres abertos ao menos em um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão considerados os índices de recuo lateral;

\*

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and a signature that appears to be 'A. S. P.'.



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 3

IV – nas unidades localizadas em esquina, os recuos frontais normais são sempre contados em relação à via mais importante, sendo aplicável ao lado voltado para a via de menor importância o mesmo critério, porém, com uma redução de 2,00m (dois metros) na medida;

V - previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) por unidade habitacional, devendo ela estar situada na própria unidade;

VI – previsão de estacionamento para visitantes no interior do conjunto, na proporção de 10% (dez por cento) das vagas, do total de unidades habitacionais.

**Art. 14.** No caso de implantação de condomínios comerciais ou industriais, observar-se-ão.

I - cada unidade autônoma deverá ter testada mínima de 10,00m (dez metros) com frente para a via particular de circulação de veículos;

II - a edificação de cada unidade deverá obedecer ao recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) de frente para a via particular de circulação de veículos e de, no mínimo, 2,00m (dois metros) de fundos;

III – nas unidades localizadas em esquina, os recuos frontais normais são sempre contados em relação à via mais importante, sendo aplicável ao lado voltado para a via de menor importância o mesmo critério, porém, com uma redução de 2,00m (dois metros) na medida;

IV - o número de vagas para estacionamento de veículos deverá atender o Código de Obras do Município;

V - previsão de estacionamento para visitantes no interior do conjunto, na proporção de, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada unidade;

VI – O acesso para cada unidade comercial será independente e através de via particular de circulação de veículos, sendo que a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 14,0m (catorze metros), considerando leito carroçável de no mínimo 9,00m (nove metros), calçada de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

VII – O acesso para cada unidade Industrial será independente e através de via particular de circulação de veículos, sendo que a via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 16,0m (dezesseis metros), considerando leito carroçável de no mínimo 11,00m (onze metros), calçada de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

**Art. 15.** As edificações do condomínio urbanístico deverão respeitar os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, atendendo a Lei Complementar nº 66/2007 – PDPV.

\*



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 4

**Art. 16.** No projeto do condomínio urbanístico poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e abrigo de pedestres, as quais não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, desde que a área total não ultrapasse 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

**Art. 17.** No projeto do condomínio urbanístico poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, que se cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

**Art. 18.** As piscinas, cobertas ou não, serão computadas para efeito do cálculo da taxa de ocupação.

**Art. 19.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

**Art. 20.** Quando da implantação do condomínio urbanístico deverão ser observadas nas áreas de proteção ambiental, além das disposições desta Lei Complementar, as restrições impostas pela legislação federal e estadual pertinentes.

**Art. 21.** Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico, o proprietário ou seu representante legal deverá solicitar à Prefeitura, através de requerimento devidamente protocolado no Setor de Protocolo Geral, o pedido de diretrizes com os seguintes documentos:

I – matrícula ou transcrição atualizada do imóvel;

II – planta de situação do imóvel, indicando as confrontações e suas respectivas dimensões;

III – planta topográfica do terreno devidamente assinada por profissional habilitado, em escala 1:1.000 no mínimo, contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) locação dos equipamentos públicos das glebas vizinhas quando limítrofes à gleba ou à adjacência;
- c) bosques, árvores frondosas, matas naturais ou artificiais e cursos d'água e açudes com dimensões reais;
- d) norte verdadeiro ou norte magnético;
- e) ferrovias;
- f) indicação das edificações porventura existentes na gleba;
- g) linhas de transmissão de energia elétrica e alta tensão;
- h) mananciais ou quaisquer outros recursos hídricos naturais.

\*



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 5

§ 1º Será obrigatória, ainda, a amarração a marcos geodésicos e referência de nível (RNs) do Município, estabelecidos no plano de coordenadas geográficas - U.T.M (*Universal Transversal de Mercator*), ficando de responsabilidade do loteador o transporte destes marcos para dentro do empreendimento, quando necessário.

§ 2. Caso haja ação de retificação judicial da área em trâmite, deverá o interessado/requerente juntar cópia da petição inicial e certidão de objeto e pé, atualizada.

**Art. 22.** O órgão competente da Prefeitura, após o recebimento do requerimento mencionado no *caput* do artigo anterior, desde que, obedecidos os ditames da Lei Complementar nº 66, de 2007 - Plano Diretor Participativo de Vinhedo fornecerá:

I – a(s) zona(s) e os parâmetros de uso e ocupação do solo incidente sobre o imóvel a ser parcelado;

II – traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;

III – localização com indicação dos seus critérios, dos espaços livres de uso público e das áreas institucionais a serem destinados;

IV – delimitação da reserva das faixas não edificáveis;

V – demarcação das áreas legalmente protegidas, incluindo as Áreas de Preservação Permanente – APP's, dispostas naquele diploma legal;

VI – demarcação das áreas com remanescentes vegetais;

VII – orientações quanto à ligação das redes de infra-estrutura a serem projetadas ao sistema adutor de abastecimento de água e coletor de esgotos.

**Art. 23.** Os desenhos técnicos deverão obedecer às prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT no que se referem os formatos de papel, indicação de escalas e cotas, letras e algarismos, linhas, representações gráficas e dobramento, devendo constar em cada folha, no canto direito inferior, um quadro em que se discriminará:

I – o título do desenho com a denominação do empreendimento;

II – o número da folha;

III – a identificação do terreno, localização e área do imóvel;

IV - natureza e local da urbanização;

V - nome do autor do projeto, responsável técnico e espaço para assinatura;

VI – nome do proprietário do terreno ou representante legal, devidamente comprovado e espaço para a assinatura;

VII – quadro de áreas, constando:

a) áreas das unidades autônomas;

\*

Handwritten signatures and initials are present in the right margin of the page.



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 6

- b) áreas de uso comum;
- c) metragem da área construída;
- d) áreas públicas.

VIII - situação sem escala, escalas e datas;

IX – espaço para aprovação pela Prefeitura.

**Art. 24.** Os projetos definitivos não poderão conter emendas ou rasuras, e deverão atender aos dispositivos da legislação vigente na data de protocolo do requerimento para aprovação.

**Art. 25.** Para aprovação do projeto de condomínio urbanístico, deverão ser apresentados à Prefeitura, os seguintes documentos:

- I – requerimento de aprovação do empreendimento;
- II – matrícula ou transcrição atualizada do imóvel;
- III – Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN do responsável técnico, devidamente recolhido;
- IV – comprovante de pagamento das devidas taxas;
- V – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do autor do projeto e do responsável técnico;
- VI - Certidão Negativa de Débitos Municipal – CNDM válida por 120 (cento e vinte) dias contados de sua expedição;
- VII - 1 (uma) via do projeto aprovado de diretrizes;
- VIII – 6 (seis) vias do memorial descritivo das especificações da obra projetada;
- IX – 6 (seis) vias do memorial descritivo com a discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- X – 6 (seis) vias do projeto completo do condomínio urbanístico, contendo a implantação das edificações nas unidades autônomas com seu respectivo quadro de áreas, sendo, pelo menos 1 (uma) aprovada pela Autarquia SANEB/AVI;
- XI – 6 (seis) vias do projeto do levantamento planialtimétrico;
- XII – 6 (seis) vias dos perfis longitudinais e transversais;
- XIII – 6 (seis) vias do projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;
- XIV – 6 (seis) vias do projeto de terraplenagem;

\*

R  
A  
17



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 7

XV – 6 (seis) vias do projeto de rede de iluminação domiciliar obedecidas as normas e exigências técnicas especificadas pela competente concessionária de energia elétrica;

XVI – 6 (seis) vias do projeto do sistema de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

XVII – 6 (seis) vias do projeto de arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

XVIII – 6 (seis) vias do projeto tipo das construções;

XIX – minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

XX – projeto do depósito/lixreira, observando-se:

- a) ser locado na área interna do condomínio;
- b) ser edificado em alvenaria devidamente fechado e revestido com material lavável e impermeável;
- c) possuir frente para via pública oficial.

XXI – certidão da SANEB/AVI comprovando, dentro da área que lhe é afeta, a viabilidade do empreendimento.

*Parágrafo único.* Para efeitos do inciso XX deste artigo, a área reservada para o depósito/lixreira não será computada para cálculo na taxa de ocupação e aproveitamento.

**Art. 26.** Se o órgão competente constatar erro ou insuficiência no projeto, o processo será encaminhado ao Setor de Protocolo para satisfazer as exigências que forem formuladas, tendo o prazo de até 30 (trinta) dias para a apresentação das correções necessárias, sob pena de indeferimento e arquivamento do processo.

*Parágrafo único.* O prazo para correção, previsto neste artigo, poderá ser prorrogado a critério da autoridade competente, desde que solicitado pelo interessado/requerente, e se em decorrência de motivos que o justifique, devidamente comprovados.

**Art. 27.** A execução de aterro, quando necessária à implantação do condomínio urbanístico, não poderá prejudicar o escoamento das águas pluviais e as águas correntes no interior das bacias de contribuições nas quais se encontra inserido o terreno, nem sua estabilidade limdeira.

**Art. 28.** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença da medida das unidades ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas do empreendimento aprovado.

**Art. 29.** Toda infra-estrutura interna e a infra-estrutura básica (se não houver) para a implantação do empreendimento será de responsabilidade do empreendedor.

\*

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.



# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 8

*Parágrafo único.* Será de responsabilidade dos proprietários/moradores, a manutenção interna do condomínio urbanístico.

**Art. 30.** O Poder Executivo através da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderá admitir projetos modificativos, desde que, atendidas as disposições desta Lei Complementar, respeitado o prazo de validade da licença de obra concedida, e os projetos sejam submetidos à aprovação antes da expedição do 'Habite-se' do empreendimento.

**Art. 31.** Não serão admitidos condomínios urbanísticos, nos seguintes casos:

I – locais alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em áreas que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas às providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V – que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 18, de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou de patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, natural ou cultural.

**Art. 32.** A aprovação do condomínio urbanístico será de competência da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente - SEPLAMA, e obedecerá a seguinte sistemática:

I – atendidas todas as disposições legais, será expedido no prazo máximo de 90 (noventa) dias o alvará/licença para execução do condomínio urbanístico;

II – o alvará de execução de obra terá validade de 1 (um) ano contados da data da expedição podendo ser renovado por igual período, numa única vez a pedido do interessado, observando-se antecedência de 30 (trinta) dias da data de vencimento com o pagamento(s) da(s) respectiva(s) taxas(s);

III – após a execução de todas as obras relativas à implantação do condomínio urbanístico, o interessado deverá solicitar à SEPLAMA as respectivas vistorias e a emissão do 'Habite-se' do empreendimento podendo ser emitido o 'Habite-se parcial' de unidades autônomas isoladamente.

\*

Handwritten initials and marks: "A", "P", and a large "1" or "7" at the bottom right.





# Prefeitura Municipal de Vinhedo

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 80/2007 – folha 9

**Art. 33.** A aprovação final do condomínio urbanístico, com base no parecer técnico dos órgãos competentes da Municipalidade será concluída através de expedição de Decreto pelo Chefe do Executivo no prazo de 15 dias, após o trâmite de todos os órgãos pertinentes da administração.

**Art. 34.** Após a expedição do ato administrativo próprio, o empreendedor deverá providenciar o registro do empreendimento e apresentar à Municipalidade as respectivas matrículas das áreas públicas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 35.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

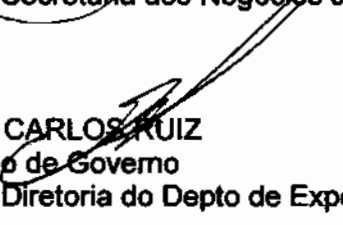
**Art. 36.** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Vinhedo, aos dezoito dias do mês de dezembro de dois mil e sete.

  
JOÃO CARLOS DONATO  
Prefeito Municipal

  
ANA FRANCISCA BINI SANTIAGO  
Resp. p/ Secretaria dos Negócios Jurídicos

  
CÉSAR ANDRÉ CRUZ BARDUCHI  
Secretário de Planejamento  
e Meio Ambiente

  
EDISON CARLOS RUIZ  
Secretário de Governo  
Resp. p/ Diretoria do Depto de Expediente

Publicada e Registrada neste Departamento de Expediente na data supra.

\*