



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

### **LEI N° 1.298/21 DE 02 DE SETEMBRO DE 2.021**

**“Estabelece normas, condições e critérios para o uso, ocupação e parcelamento do solo com destinação exclusiva de condomínio de chácaras de recreio de uso residencial, condomínio de lotes residenciais e ou comercial e loteamento de acesso controlado.”**

**WALDOMIRO ANTONIO SGOBI**, Prefeito Municipal de Paraíso, Comarca de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulga a seguinte Lei:

#### **TÍTULO I**

### **ÁREAS DESTINADAS AO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS OU UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO RESIDÊNCIAS DE RECREIO**

#### **CAPÍTULO I**

### **DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

**Art. 1º.** A execução e aprovação dos projetos de condomínios de chácaras ou unidade autônomas de uso residenciais de recreio, doravante denominada simplesmente condomínio de chácara, no âmbito do Município de PARAÍSO, se regerá pelas normas constantes na Constituição Federal, em especial nos artigos 182 e seguintes, no artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, nas Leis 13.465/2017, 6.766/79, 4.591/64, em consonância com o código florestal brasileiro e suas alterações posteriores vigentes, no que couber, e por aquelas estabelecidas nesta Lei, devendo a área do empreendimento estar inserida obrigatoriamente em lei municipal de expansão urbana do município.

**Parágrafo único.** Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

**I- Condomínios de chácaras ou unidade autônomas de uso residenciais de recreio:** subdivisão de área em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso privativa, área de uso comum e com abertura de novas vias de circulações internas;

**II- Propriedade Individualizada:** a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da área condominial;

**III- Área de Uso Comum:** aquela que for destinada à construção de vias de circulações internas, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal, se houver, área administrativa e demais áreas que se fizerem necessárias;

**Art. 2º.** Nos condomínios de chácaras, o Município poderá exigir outorga onerosa se assim achar necessário.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

**Art. 3º.** O condomínio de chácaras corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, por muro, grades ou alambrados, desde que no caso de grade e alambrados, não faça divisa com fundos ou laterais de lotes urbanos, com no mínimo 2,00 (dois) metros de altura, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico), sendo que cada lote tem como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

§ 1º. A execução das obras previstas no caput deste artigo, além de outras obras de interligações e acesso que se fizeram necessárias, previstas nas Diretrizes Técnicas, deverão ser realizadas no prazo máximo de 04 (quatro) anos, mediante caução no valor total dos custos previamente apresentados pelo empreendedor e aprovados pela Municipalidade.

§ 2º. A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões e passagens já existentes.

**Art. 4º.** Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de condomínios de chácaras, compreenderão as seguintes etapas:

**I-** Expedição de Certidão de Diretrizes Técnica do empreendimento;

**II-** Pré aprovação do Projeto Urbanístico;

**III-** Aprovação definitiva do empreendimento;

**IV-** Auto de conclusão e liberação da caução, bem como, o Habite-se das áreas edificadas de uso comum do condomínio;

**V-** Alvará de construção para as construções individuais;

**VI-** Habite-se para as construções individuais.

**Parágrafo único.** Os requerimentos deverão ser feitos em nome do respectivo proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

**Art. 5º.** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**

**Art. 6º.** O empreendedor, deverá executar no mínimo as seguintes obras de infraestrutura interna e ainda, se solicitado executar a suas custas, melhorias no entorno de acesso, devidamente solicitadas de única vez na Diretriz Técnica, segundo cronograma apresentado do projeto:

**I-** Abertura das vias de circulação interna, com no mínimo pavimentação em cascalho ou britas;

**II-** Obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, internas e sua devida interligação (externa), ou lançamento conforme estabelecido pela Diretriz Técnica, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

## Estado de São Paulo

III- Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

IV- Instalação da rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;

V- Instalação do sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público ou padrão exigido pela municipalidade, em caso de não atendimento pela concessionária do serviço;

**Art. 7º.** As vias de acesso internas nos condomínios de chácaras, devem ter:

**I- Ruas:** com largura mínima de 8,00 (oito) metros de faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois) metros de largura, sendo no mínimo 1,40 (um e quarenta) metros para circulação de pedestres e 0,60 (zero vírgula sessenta) metros para faixa de serviços, se houver necessidade;

**II- Avenidas:** com largura mínima de 7,00 (sete) metros para cada faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois) metros de largura, sendo no mínimo 1,40 (um e quarenta) metros para circulação de pedestres e 0,60 (zero vírgula sessenta) metros para serviços, se houver necessidade e canteiro central de 1,00 (um) metro;

§ 1º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo previsto no cronograma físico apresentado, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 2º. O órgão público responsável, realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

§ 3º. Sendo identificada alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresente as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

§ 4º. No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

**Art. 8º.** A cada chacara ou unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

**Parágrafo único.** A Convenção do condomínio de chacara devidamente registrada em cartório, terá poderes para decidir sobre alterações, modificações e destinações das áreas de uso comum e unidades autônomas.

**Art. 9º.** A entidade representativa dos proprietários, nos exatos termos da legislação vigente, deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

## Estado de São Paulo

**Art. 10.** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

**I-** O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos e transportados até o local apropriado para depósito ou destinação final;

**II-** Quando as áreas verdes estiverem voltadas para as vias públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes.

**Art. 11.** Nos condomínios de chácaras de recreio somente poderão ser implantados lotes residenciais de recreio e de baixa densidade, com área mínima privativa de 500 m<sup>2</sup> e máxima de 5.000,00 m<sup>2</sup>, que após sua aprovação não poderão ser desmembrados, desdobrados, ou seja, ter área inferior a sua aprovação, independentemente de quantos proprietários em uma única Matrícula. Sendo permitido a unificação de chácaras dentro do limite máximo de 5.000,00 metros quadrados.

§ 1º. Todas as chácaras deverão ter frente para as vias destinadas ao condomínio e possuir testada mínima de 2% (dois) por cento da área quadrada privativa total e comprimentos máximo de 200,00 metros.

§ 2º. A conservação e manutenção de vias internas, de rede de água, esgoto, ficarão a cargo dos proprietários. No caso do órgão público vier a fazer alguma manutenção destas, o custo será repassado aos proprietários, dividido igualmente entre estes.

§ 3º. O Condomínio de Chácaras deverá ter toda infraestrutura, tais como, rede de distribuição de água potável e rede de coleta e afastamento esgoto sanitário, rede de galeria pluvial, iluminação pública, no mínimo vias cascalhadas, sinalização vertical com os nomes das ruas. No caso de rede de água e esgoto, deverá ser conforme solicitação da concessionária local, quando for o caso, na impossibilidade de rede de esgoto poderá ter instalação de fossa séptica, conforme legislação vigente.

§ 4º. Desde que a concessionária de água e esgoto, ateste a impossibilidade técnica de rede de água e ou esgoto, o município poderá exigir a instalação de poço artesianos ou profundo e caixa d'água para atender exclusivamente ao condomínio de chácaras e fossas sépticas e ou outro tipo de tratamento de efluentes desde que aprovado na prefeitura municipal, de acordos com normas existentes para tal, considerando inclusive o número de frações de áreas.

**Art. 12.** Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

**I-** Área não permeável máxima de 60% (sessenta) por cento, podendo ser plantada grama, não podendo em hipótese alguma o uso de algum tipo de pavimento, mesmo que permeável;

**II-** A construção do prédio residencial deverá obedecer a um recuo mínimo frontal de 3,00 metros, um recuo lateral 1,50 m e de fundos, mínimo de 2,00 metros. Em caso de construção assobradada o recuo lateral e de fundo, mínimo passa a ser de 3,00 metros;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

**III-** As calçadas poderão ser de grama ou piso de concreto ou intercalados com grama.

**Art. 13.** A ocupação das chácaras de recreio será única e exclusivamente para fins residências e/ou de lazer.

§ 1º. Nas Chácaras de Recreios somente serão admitidos residências unifamiliares.

§ 2º. Não será admitida criação de animais considerados não domésticos – galinhas, porcos, vacas, cavalo, etc.

**Art. 14.** As servidões de passagem que por ventura estiverem gravadas nas matrículas emitidas devem ser garantidas pelo condomínio.

**Art. 15.** O município poderá não exigir percentual de área pública em condomínios, se achar não ser necessário devido a densidade habitacional da área em questão, e, se salvo necessário, esta área deverá ter acesso por vias públicas existentes, pois o município poderá exigir que a mesma não esteja inclusa “infra muros”, ou seja, não pertencer a área condominial.

§ 1º. O órgão municipal, poderá exigir, de acordo com a dimensão de área e densidade habitacional da área, uma entrada de emergência.

§ 2º. O condomínio de chácaras deverá da área da gleba, destinar os percentuais abaixo descritos para área verde:

I- área de 0 à 10.000,00 m<sup>2</sup>, não será exigido área verde;

II- área de 10.000,01 à 20.000,00 m<sup>2</sup>, no mínimo 3% (três por cento) para área verde;

III- área de 20.000,01 à 40.000,00 m<sup>2</sup>, no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde;

IV- área acima de 40.000,01 m<sup>2</sup>, no mínimo 8% (oito por cento) para área verde.

V- podendo ser utilizadas aquelas averbadas, quando da realização do Cadastro Ambiental Rural – CAR.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA DIRETRIZ TÉCNICA**

**Art. 16.** A solicitação de expedição de Certidão de Diretriz Técnica do empreendimento deverá conter declaração e especificações de uso exclusivo de unidades autônomas, acompanhada pelos documentos e projetos contidos no ROTEIRO I, devendo:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de engenharia mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do requerimento de expedição de certidão de diretrizes.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA PRÉ APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 17.** O empreendedor deverá solicitar a pré aprovação junto a Prefeitura Municipal de **PARAÍSO**, com única finalidade de requerer junto a concessionária de saneamento básico e concessionária de energia elétrica as Diretrizes Técnicas ou documento de atendimento do empreendimento, para isso deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidas no ROTEIRO II:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de engenharia mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 18.** Para aprovação definitiva do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO III:

§ 1º. O requerimento para expedição do Alvará de Aprovação do empreendimento será protocolado junto ao setor de protocolos mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição do respectivo Alvará de Aprovação do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de Aprovação Definitiva.

**Art. 19.** A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará:

I- denominação, localização e destinação do condomínio de chácaras ou unidades autônomas;

II- área total do empreendimento;

III- número total de unidades autônomas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

IV- áreas de uso comuns e privativas do condomínio, nos termos da NBR 12.721.

**Parágrafo único.** Após a aprovação do projeto junto a prefeitura, e seu respectivo registro junto ao C.R.I. local, fica autorizado o empreendedor a comercializar as unidades autônomas.

**Art. 20.** As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos e interligações, serão custeadas e executadas pelo empreendedor, sob licença do Poder Público, o qual deverá garantir a regularização da via de acesso ao condomínio, mediante termo de compromisso e ajuste a ser firmado com o empreendedor e caução no valor correspondente das referidas obras, com orçamento previamente apresentado e aprovado.

## TÍTULO II

### ÁREAS DESTINADAS AO CONDOMÍNIO DE LOTES ou UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO RESIDÊNCIAL E/OU COMERCIAL

#### CAPÍTULO I

#### DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 21.** A execução e aprovação dos projetos de condomínios de lotes ou unidades autônomas para fins residenciais e ou comerciais, doravante denominada simplesmente condomínio lotes, no âmbito do Município de **PARAÍSO**, se regerá pelas normas constantes na Constituição Federal, em especial nos artigos 182 e seguintes, no artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, nas Leis 13.465/2017, 6.766/79, 4.591/64 e suas alterações posteriores vigentes, no que couber, e por aquelas estabelecidas nesta Lei, devendo a área do empreendimento estar inserida obrigatoriamente no perímetro urbano do município.

**Parágrafo único.** Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

**I-** Condomínio de Lotes e ou unidades autônomas: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com área de uso privativa, comum e com abertura de novas vias de circulações internas;

**II-** Propriedade Individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

**III-** Área de Uso Comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulações internas, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria, área de reserva legal, se houver, área administrativa e demais áreas que se fizerem necessárias;

**Art. 22.** Nos condomínios de lotes, o Município poderá exigir outorga onerosa se assim achar necessário.

**Art. 23.** O condomínio de lotes corresponde ao modelo de parcelamento de solo formado em área fechada, por muro e/ou grade, desde que no caso de grade, não faça divisa com fundos ou laterais dos lotes, com 2,00 (dois) metros de altura, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico), sendo que cada lote tem



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e uma fração ideal das áreas de uso comum.

§ 1º. A execução das obras prevista no caput deste artigo, além de outras obras de interligações e acesso que se fizeram necessárias, prevista na Diretriz Técnica, deverão ser realizadas no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante caução no valor total dos custos previamente apresentados pelo empreendedor e aprovados pela Municipalidade.

§ 2º. A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao sistema viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.

**Art. 24.** Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de condomínios de lotes, compreenderão as seguintes etapas:

- I-** Expedição de Certidão de Diretrizes Técnica do empreendimento;
- II-** Pré Aprovação do Projeto Urbanístico;
- III-** Aprovação definitiva do empreendimento;
- IV-** Auto de conclusão e liberação da caução, bem como, o Habite-se das áreas edificadas de uso comum do condomínio;
- V-** Alvará de construção para as construções individuais;
- VI-** Habite-se para as construções individuais.

**Parágrafo único.** Os requerimentos deverão ser feitos em nome do respectivo proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

**Art. 25.** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal do Código de Obras Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 26.** O empreendedor do Condomínio de lotes, deverá executar no mínimo as seguintes obras de infraestrutura interna ou ainda as demais externas solicitadas na Diretriz Técnica, segundo cronograma apresentado do projeto:

- I-** Abertura das vias de circulação com pavimentação asfáltica ou elementos de concreto;
- II-** Obras destinadas ao escoamento das águas pluviais, inclusive galerias, bocas de lobo e canaletas, internas e sua devida interligação (externa), ou lançamento conforme estabelecido pela Diretriz Técnica, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;
- III-** Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

IV- Construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;

V- Construção e/ou execução de sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela entidade ou empresa concessionária do serviço público;

**Art. 27.** A via de acesso interna nos condomínios de lotes, deverá ter:

**I- Ruas:** com largura mínima de 8,00 (oito) metros de faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois metros) de largura, sendo no mínimo 1,40 (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e 0,60 (sessenta centímetros) para serviços, se houver necessidade;

**II- Avenidas:** com largura mínima de 7,00 (cinco) metros para cada faixa de rolamento e calçada de no mínimo 2,00 (dois metros) de largura, sendo no mínimo 1,40 (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e 0,60 (sessenta centímetros) para serviços se houver necessidade e canteiro central de 1,00 (um) metro;

§ 1º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo previsto no cronograma físico apresentado, contados a partir do registro do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 2º. O órgão público responsável realizará a fiscalização das construções de equipamentos e infraestrutura aprovada no projeto.

§ 3º. Sendo identificada alguma irregularidade no projeto, será notificado o empreendedor para que se apresente as devidas justificativas e promova a alteração de projeto.

§ 4º. No caso do não cumprimento das exigências supracitadas, o órgão competente poderá embargar a obra, momentaneamente, até que a situação seja regularizada.

**Art. 28.** A cada lote ou unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e da área de uso comum, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

§ 1º. No condomínio de lotes é vedado o desmembramento de parte ou todo, sendo permitida a unificação de lotes e sua respectiva área de uso comum.

§ 2º. A Convenção do condomínio de lotes devidamente registrada em cartório, terá poderes para decidir sobre alterações, modificações e destinações das áreas de uso comum e unidades autônomas que após decisão, deverá ser autorizado pelo órgão público competente.

**Art. 29.** A entidade representativa dos proprietários, nos exatos termos da legislação vigente, deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, desde que o ato seja devidamente motivado, o agente identificado e com o acompanhamento de um representante do condomínio.

**Art. 30.** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do Condomínio, também, os seguintes serviços:

**I-** O recolhimento interno dos resíduos sólidos dos condôminos e o transporte até o local apropriado para depósito ou destinação final;

**II-** Quando as áreas verdes forem públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

**Art. 31.** Os lotes ou unidades autônomas deverão atender em sua área privativa no mínimo de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco) metros quadrados (referente à área de lote), com testada mínima de 05 (cinco) metros.

**Art. 32.** O município poderá não exigir percentual de área pública em condomínios, se achar não ser necessário devido à densidade habitacional da área em questão, e, se salvo necessário, esta área deverá ter acesso por vias públicas existentes, pois o município poderá exigir que a mesma não esteja inclusa “intra muros”, ou seja, não pertencer à área condominial.

§ 1º. O órgão municipal, poderá exigir, de acordo com a dimensão de área e densidade habitacional de área, uma entrada de emergência.

§ 2º. O condomínio de lote deverá da área da gleba, destinar os percentuais abaixo descritos para área verde:

**I-** área de 0 a 10.000,00 m<sup>2</sup>, não será exigido área verde;

**II-** área de 10.000,01 a 20.000,00 m<sup>2</sup>, no mínimo 3% (três por cento) para área verde;

**III-** área acima 20.000,01 no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde;

**IV-** área acima de 40.000,01 m<sup>2</sup>, no mínimo 8% (oito por cento) para área verde.

### CAPÍTULO III

#### DA SOLICITAÇÃO DA DIRETRIZ TÉCNICA

**Art. 33.** A solicitação de expedição de Certidão de Diretriz Técnica do empreendimento deverá conter declaração e especificações de uso exclusivo de unidades autônomas, acompanhada pelos documentos e projetos contidos no ROTEIRO I, devendo:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de engenharia mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA PRÉ APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 34.** O empreendedor deverá solicitar a Pré Aprovação junto a Prefeitura Municipal de **PARAÍSO**, com única finalidade de requerer junto as Concessionária de saneamento básico e concessionária de energia elétrica as Diretrizes Técnicas ou documento de atendimento do empreendimento, para isso deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO II:

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Diretrizes do empreendimento será protocolado junto ao setor de engenharia mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição da respectiva Diretriz Técnica do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de diretrizes.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA SOLICITAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 35.** Para aprovação definitiva do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos em duas pastas distintas contidos no ROTEIRO III:

§ 1º. O requerimento para expedição do Alvará de Aprovação do empreendimento será protocolado junto ao setor de engenharia mediante pagamento de taxa de expediente.

§ 2º. O requerimento deverá ser feito em nome do proprietário e/ou incorporador, podendo em ambos os casos serem representados por procuradores.

§ 3º. O resultado do estudo de análise, com indeferimento ou solicitação de novas informações ou ainda expedição do respectivo Alvará de Aprovação do empreendimento, bem como, as devidas alterações sugeridas pelo órgão público competente, se for o caso, deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do protocolo do pedido de Aprovação Definitiva.

**Art. 36.** A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará:

I- denominação, localização e destinação do condomínio de chácaras ou unidades autônomas;

II- área total do empreendimento;

III- número total de unidades autônomas;

IV- áreas de uso comuns e privativas do condomínio, nos termos da NBR 12.721.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

**Parágrafo único.** Após a aprovação do projeto junto a prefeitura, e seu respectivo registro junto ao CRI local, fica autorizado o empreendedor a comercializar as unidades autônomas.

**Art. 37.** As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos e interligações, serão custeadas e executadas pelo empreendedor, sob licença do Poder Público, o qual deverá garantir a regularização da via de acesso ao condomínio, mediante termo de compromisso e ajuste a ser firmado com o empreendedor e caução no valor correspondente das referidas obras, com orçamento previamente apresentado e aprovado.

### TÍTULO III

#### ÁREAS DESTINADAS AO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

**Art. 38.** Loteamento com acesso controlado é a subdivisão de gleba em lotes, implantado, destinados a edificação residencial e/ou comercial, com abertura de arruamento, cercado com muros ou alambrado, acesso controlado, infraestrutura e equipamentos urbanos, cuja aprovação ocorreu com base na Lei 6.766/79 e legislação municipal vigente.

**Parágrafo único.** Para efeito da presente lei, considera-se:

**I- Loteamento de Acesso Controlado:** é a unidade territorial privativa (lote), onde será fechado após, autorização do Poder Público, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**II- Área De uso Comum:** as áreas destinadas à construção de vias de circulação internas, áreas verdes, clube recreativo, área de lazer, quando houver, que são de propriedade do Município, serão cedidas para o Loteamento de Acesso Controlado.

**Art. 39.** O fechamento do loteamento com acesso controlado será autorizado pela Prefeitura, mediante a comprovação do auto de conclusão e entrega do Loteamento pelo Lotador e/ou Empreendedor, e será emitido um Decreto Autorizativo.

**Art. 40.** O loteamento com acesso controlado fechado será cercado por muro e/ou grade, desde que no caso de grade, não faça divisa com fundos ou laterais dos lotes, com acesso controlado (possuir guarita, cancela ou portão eletrônico).

§ 1º. A execução das obras prevista no caput deste artigo, deverão ser realizadas no prazo previsto no certificado emitido pelo Graprohab (Grupo de Aprovações de Projetos Habitacionais) ou mediante certidão de obra concluída, onde será exigida caução no valor total dos custos previamente apresentados e aprovados pela Prefeitura.

§ 2º. A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras e servidões de passagens já existentes.

**Art. 41.** Todos os lotes (unidades autônomas) com acesso controlado deverão ter frente para as vias destinadas ao loteamento.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

**Parágrafo único.** No loteamento de acesso controlado, as ruas, área verdes, equipamentos comunitários, se houver, internos serão cedidos de forma vitalícia para os proprietários que serão responsáveis pela sua manutenção.

**Art. 42.** Esta lei poderá ser regulamentada, no que couber, por meio de Decreto, pelo Executivo.

**Art. 43.** As normas dispostas nesta Lei serão cumpridas sem prejuízo da observância de outras, ainda que mais restritivas, previstas em Legislações Municipal, Estadual e Federal.

**Art. 44.** Qualquer caso omissis nesta Lei, será analisado pelo órgão municipal competente.

**Art. 45.** As despesas decorrentes da aplicação desta lei correrão por conta de dotação orçamentária própria consignada no orçamento.

**Art. 46.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Paço Municipal “Prefeito José Sgobi”, em 02 de setembro de 2021.**

**WALDOMIRO ANTONIO SGOBI**  
**Prefeito Municipal**

**Registrada e publicada nesta Secretaria na data supra.**

**Rodolfo Marconi Guardia**  
**Secretário Geral**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

### **ROTEIROS**

Abaixo os roteiros que deverão ser seguidos para as solicitações e elaborações dos devidos projetos:

#### **Roteiro I - Expedição de Diretriz Técnica**

- a) Solicitação através de requerimento devidamente qualificado, com informações sobre o empreendimento e assinado pelo proprietário ou representante legal - (anexo 1).
- b) Planta de localização e imagem via satélite da área dentro do município ou região distrital, com raio de 500 metros - (anexo 7).
- c) Projeto com levantamento Planialtimétrico - (anexo 11).
- d) Matrícula do imóvel atualizada.

#### **Roteiro II – Pré-Aprovação do condomínio**

- a) Solicitação através de requerimento devidamente qualificado, com informações sobre o empreendimento e assinado pelo proprietário ou representante legal - (anexo 1).
- b) Planta de localização e imagem via satélite da área dentro do município ou região distrital, com raio de 500 metros - (anexo 7).
- c) Projeto com levantamento Planialtimétrico - (anexo 11).
- d) Projeto Urbanístico - (anexo 10).
- e) Projeto de Terraplanagem - (anexo 12).
- f) ARTs dos respectivos projetos
- g) Matrícula do imóvel atualizada.

#### **Roteiro III - Aprovação do condomínio**

- a) Solicitação através de requerimento devidamente qualificado, com informações sobre o empreendimento e assinado pelo proprietário ou representante legal - (anexo 1).
- b) Planta de localização e imagem via satélite da área dentro do município ou região distrital, com raio de 500 metros - (anexo 7).
- c) Projeto com levantamento Planialtimétrico - (anexo 11).
- d) Projeto Urbanístico - (anexo 10).
- e) Projeto de Terraplanagem - (anexo 12).
- f) Projeto da rede de coleta e afastamento das águas pluviais - (anexo 13).



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

### **Estado de São Paulo**

- g) Apresentação do memorial descritivo justificativo (anexo 9), além de cada memorial descritivo individualizado para cada projeto apresentado.
- h) Apresentação devidamente preenchida e recolhida das respectivas ARTs para cada projeto individualizados.
- i) Quadros informativos completos da NBR 12.721/2006, para atendimento ao Artigo 32 da Lei Federal 4.591/64, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes ou unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas de uso comum;
- j) Minuta da Convenção de Condomínio.
- k) ARTs dos respectivos projetos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

### Anexo 1 - Modelos de Requerimento para Solicitação da Diretriz Técnica

(Redigido em formulário próprio, sem rasuras, indicando todos os proprietários e suas assinaturas, ou a do procurador nomeado, conforme o caso que enquadre)

#### a) Pessoa Física

(Nome) \_\_\_\_\_, infra assinado, (nacionalidade) \_\_\_\_\_, (profissão) \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, (se casado) casado no/pelo \_\_\_\_\_ (regime de casamento), com a Sra. (Nome) \_\_\_\_\_, infra assinado, (nacionalidade) \_\_\_\_\_, (profissão) \_\_\_\_\_, portadora do RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residentes e domiciliados na Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_,

Estado \_\_\_\_\_, nos termos da Lei nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, requer a expedição da **Diretriz Técnica** para elaboração dos projetos referente ao empreendimento na modalidade de \_\_\_\_\_ ( Condomínio de Chácaras de Lazer ou Condomínio de lotes ou condomínio de acesso controlado ), assim caracterizado :

Denominação: ( Nome do empreendimento )

Endereço : Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_.

Matrícula no CRI local nº : \_\_\_\_\_

Área total do empreendimento : \_\_\_\_\_

Número de lotes previsto : \_\_\_\_\_

Telefone : ( \_\_\_\_ ) - ( \_\_\_\_\_ )

Para isso, juntamos a documentação em anexa que atende à legislação vigente.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento

**PARAÍSO**, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es) ( juntar procuração )



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**  
**Estado de São Paulo**

**b) Pessoa Jurídica**

(Empresa) \_\_\_\_\_, empresa com sede à Rua / Avenida \_\_\_\_\_, n°, \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, devidamente registrada na Fazenda Federal com CNPJn° \_\_\_\_\_ e na Fazenda Estadual com IE n°, devidamente representada por seu(s) sócio(s) infra assinado, ( nacionalidade ) \_\_\_\_\_, ( profissão ) \_\_\_\_\_, portador do RG n° \_\_\_\_\_, CPF n° \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua / Avenida \_\_\_\_\_, n°, \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, telefone com DDD \_\_\_\_\_, nos termos da Lei n° \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, requer a expedição da **Diretriz Técnica** para elaboração dos projetos referente ao empreendimento na modalidade de \_\_\_\_\_ ( Condomínio de Chácaras de Lazer ou Condomínio de lotes ou condomínio de acesso controlado ), assim caracterizado :

Denominação: ( Nome do empreendimento )

Endereço : Rua / Avenida \_\_\_\_\_, n°, \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_.

Matrícula no O.R.I. local n°: \_\_\_\_\_

Área total do empreendimento: \_\_\_\_\_

Número de lotes previsto: \_\_\_\_\_

Telefone : ( \_\_\_\_ ) - ( \_\_\_\_\_ )

Para isso, juntamos a documentação em anexa que atende à legislação vigente .

Nestes Termos,

Pede Deferimento

**PARAÍSO**, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es) (juntar procuração)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

### Modelos de Requerimento para Solicitação da Pré Aprovação e Aprovação do Projeto

#### c) Pessoa Física

(Nome) \_\_\_\_\_, infra assinado,  
(nacionalidade) \_\_\_\_\_, ( profissão ) \_\_\_\_\_,  
portador do RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, (se  
casado ) casado no/pelo \_\_\_\_\_ ( regime de casamento ), com a Sra. ( Nome ) \_\_\_\_\_, infra assinado, ( nacionalidade ) \_\_\_\_\_, ( profissão ) \_\_\_\_\_, portadora do RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residentes e domiciliados na Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº, \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, nos termos da Lei nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, requer a (**Pré Aprovação ou Aprovação**) dos projetos referente ao empreendimento na modalidade de \_\_\_\_\_ ( Condomínio de Chácaras de Lazer ou Condomínio de lotes ou condomínio de acesso controlado ), assim caracterizado :

Denominação: (Nome do empreendimento)

Endereço : Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº, \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_.

#### Quadro de Informação do Empreendimento:

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA m <sup>2</sup>	%
<b>1. ÁREA DOS LOTES (QUANTIDADES - <b>xx</b> unidades.)</b>	<b>1.1 + 1.2</b>	
<b>1.1 Lotes Residenciais</b>		
<b>1.2 Lotes Comerciais</b>		
<b>2. TOTAL DE ÁREA COMUM</b>	<b>2.1 + 2.2</b>	
2.1 Sistema viário		
2.2 Área de uso comum		
<b>3.0 ÁREA LOTEADA</b>	<b>1. + 2.</b>	

Matrícula no CRI local nº :

Telefone : ( \_\_\_\_ ) - ( \_\_\_\_\_ )

Para isso, juntamos a documentação em anexa que atende à legislação vigente.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento  
**PARAÍSO**, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es) (juntar procuração)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**  
**Estado de São Paulo**

**d) Pessoa Jurídica**

( Empresa ) \_\_\_\_\_, empresa com sede à Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, devidamente registrada na Fazenda Federal com CNPJ nº \_\_\_\_\_ e na Fazenda Estadual com IE nº, devidamente representada por seu(s) sócios(s) infra assinado, ( nacionalidade ) \_\_\_\_\_, ( profissão ) \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na Rua / Avenida \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, telefone com DDD \_\_\_\_\_, nos termos da Lei nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019, requer a ( Pré Aprovação ou Aprovação ) dos projetos referente ao empreendimento na modalidade de \_\_\_\_\_ ( Condomínio de Chácaras de Lazer ou Condomínio de lotes ou condomínio de acesso controlado ), assim caracterizado :

Denominação: ( Nome do empreendimento )

Endereço : Rua/Avenida \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_.

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA m <sup>2</sup>	%
<b>1. ÁREA DOS LOTES ( QUANTIDADES - xx unidades. )</b>	<b>1.1 + 1.2</b>	
<b>1.1 Lotes Residenciais</b>		
<b>1.2 Lotes Comerciais</b>		
<b>2. TOTAL DE ÁREA COMUM</b>	<b>2.1 + 2.2</b>	
2.1 Sistema viário		
2.2 Área de uso comum		
<b>3.0 ÁREA LOTEADA</b>	<b>1. + 2.</b>	

Matrícula no CRI local nº : \_\_\_\_\_

Telefone : ( \_\_\_\_ ) - ( \_\_\_\_\_ )

Para isso, juntamos a documentação em anexa que atende à legislação vigente.

Nestes Termos,

Pede Deferimento

**PARAÍSO**, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Assinatura do(s) Proprietário(s) ou seu(s) procurador(es) (juntar procuração)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

### **Anexo 7 - Planta de Localização e imagem de satélite**

O empreendedor, deverá apresentar uma planta de localização da área inserida no mapa do município com raio de 500 metros do centro da área.

A planta de Localização, a área do empreendimento deverá ser desenhada com o seu perímetro demonstrando todas as linhas de confrontação e a forma geométrica idêntica à encontrada na sua matrícula, dentro de uma escala possível de leitura e identificação.

A planta de localização deverá ser exata no que se refere à posição e distância em relação ao sistema viário, cursos d'água fontes de poluição ambiental, tais como, indústrias, aterros sanitários, lixões, estações de tratamento de esgotos, estações elevatórias de esgotos, minerações etc. até uma distância de 500 metros dos limites da área do empreendimento. Nesta planta deverão ser indicados, também, os principais acessos para tornar possível a vistoria ao local.

A **imagem de satélite** deverá conter a delimitação do perímetro da área onde se pretende implantar o empreendimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

## Estado de São Paulo

### Anexo 8 – Modelos de Certidão de Conformidade da Prefeitura

Certidão de Conformidade nº.

A Prefeitura de Paraíso/ SP, representada pelo (Função: Diretor de Obras, Engenheiro, Técnico - nome) \_\_\_\_\_ certifica que o Projeto de Condomínio ( Residencial e ou Comercial ) denominado \_\_\_\_\_ localizado em ( endereço completo )

\_\_\_\_\_, de propriedade de (nome do empreendedor)

\_\_\_\_\_, está de acordo com as diretrizes municipais Que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de Uso privativo e de uso comum, para condomínios.

Certifica ainda que:

- a) a gleba se encontra em zona \_\_\_\_\_ (urbana/de expansão urbana);
- b) a gleba \_\_\_\_\_ (foi/não foi) utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer Riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) \_\_\_\_\_ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com local único apropriado com frequência de \_\_\_\_\_ dias por semana;
- d) \_\_\_\_\_ (situa-se/não se situa) em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais Como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- e) \_\_\_\_\_ (há/não há) Lei Municipal (de nº \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_), ou Plano Diretor aprovado (nº e demais dados de referência: \_\_\_\_\_) que exige faixa non a edificandi de \_\_\_\_\_ metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, e Das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.
- f) a gleba se enquadra na zona \_\_\_\_\_ (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal (se houver, indicar o nº e data do diploma legal).

PARAÍSO \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

### **Anexo 9 – Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento**

A elaboração do Memorial Descritivo Justificativo do Empreendimento, deverá seguir o seguinte:

#### **I – Identificação com as seguintes informações:**

- Nome Oficial do Empreendimento:
- Município:
- Proprietário:
- Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico:
- Área da Gleba: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Endereço da Gleba: (rua, avenida, bairro)
- Distância aproximada do centro do Município:
- Acessos oficiais Principais:

#### **II – Descrição da área com as seguintes informações:**

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação etc.);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.);

#### **III – Caracterização do Loteamento Residencial ou Comercial**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

### 1. Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso

NATUREZA DO LOTEAMENTO			
LOTES	NÚMERO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
residencial			
Comercial			
<b>TOTAL</b>			

### 2. Quadro de Áreas – Loteamentos ou Desmembramentos

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA m <sup>2</sup>	%
<b>1. ÁREA DOS LOTES (QUANTIDADES - <b>xx</b> unidades.)</b>	<b>1.1 + 1.2</b>	
<b>1.1 Lotes Residenciais</b>		
<b>1.2 Lotes Comerciais</b>		
<b>2. TOTAL DE ÁREA COMUM</b>	<b>2.1 + 2.2</b>	
2.1 Sistema viário		
2.2 Área de uso comum		
<b>3.0 ÁREA LOTEADA</b>	<b>1. + 2.</b>	

### 3. Quadro – Sistema Viário

IDENTIFICAÇÃO DAS VIAS	LARGURA DO LEITO CARROÇAVEL	LARGURA DO PASSEIO		DECLIVID. Máxima %	TIPO DE REVESTIMENTO
		DIREITO	ESQUERDO		
Rua Projetada 01					
Rua Projetada 02					

### V – Infraestrutura

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

- Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica (forma de fornecimento);
- Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade).

### **VI – Quadros da NBR 12.721 / 2006**

Deverá fazer parte do MDJ também os quadros informativos completos da NBR 12.721/2006, para atendimento ao Artigo 32 da Lei Federal 4.591/64, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes ou unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas de uso comum;

### **VI – Assinaturas**

---

(Assinatura)

**Nome do proprietário**

---

(Assinatura)

**Nome do Responsável Técnico CREA:**

**ART:**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO

## Estado de São Paulo

### Anexo 10 – Projeto Urbanístico

1. - Para elaboração do projeto de parcelamento do solo, na modalidade de Condomínio Fechado, deverá ter no mínimo as seguintes especificações:

- a) Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, devendo estar vinculado à Certidão de Conformidade da Prefeitura Municipal por meio de alguma codificação, tal como número da Certidão, número do Processo da Prefeitura, etc., acompanhado de carimbo e assinatura do representante da Prefeitura.
- b) Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, quando existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, etc. Apresentar, também, curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 metros, nas vias projetadas.
- c) Delimitação e denominação das áreas comuns, non aedificandie as correspondentes aos sistemas de lazer, áreas verdes, áreas verdes de preservação permanente, bem como as necessárias para a implantação de equipamentos de uso comuns.
- d) Todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo, deverão confrontar com vias, tal como fixado na alínea 3 do inciso II do parágrafo único do art. 176 da Lei nº 6.015/69.
- e) Indicação das faixas non aedificandinos lotes onde for necessária, para obras de saneamento.
- f) Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.
- g) Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento.
- h) Indicação das larguras das ruas e praças de retorno (obrigatoriamente para vias sem saídas).
- i) Indicação das ruas adjacentes que se articulam com o plano de condomínio.
- j) Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos,

2. O Quadro de Áreas, a seguir, deverá ser parte integrante do Projeto, devendo também ser idêntico ao constante no memorial descritivo e conter no mínimo as seguintes informações:

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA m <sup>2</sup>	%
<b>1. ÁREA DOS LOTES (QUANTIDADES - <b>xx</b> unidades.)</b>	<b>1.1 + 1.2</b>	
<b>1.1 Lotes Residenciais</b>		
<b>1.2 Lotes Comerciais</b>		
<b>2. TOTAL DE ÁREA COMUM</b>	<b>2.1 + 2.2</b>	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**  
**Estado de São Paulo**

2.1 Sistema viário		
2.2 Área de uso comum		
<b>3.0 ÁREA LOTEADA</b>	<b>1. + 2.</b>	



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

### **Anexo 11 – Levantamento Planialtimétrico**

O Levantamento Planialtimétrico deverá ser elaborado, preferencialmente, em UTM, em escala 1:1.000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo delimitação do perímetro da gleba, medidas, rumos e confrontações compatíveis com a descrição constante na matrícula de registro de imóveis e com o Projeto Urbanístico.

Deverá constar, ainda, sistema viário lindeiro à área, os **caminhos existentes** e as construções existentes (com a inscrição “Construção a Demolir”, quando for o caso), curvas de nível de metro em metro, linhas de drenagem natural, cursos d’água, vegetação e locação dos afloramentos de rochas e das áreas passíveis de desmatamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO

## Estado de São Paulo

### Anexo 12 – Projeto de Terraplenagem

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico.

#### **A – Projeto de Terraplenagem para Implantação de Vias**

**A.1 - Planta de Terraplenagem**, em escala 1:1.000, ou escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:

- a) Curvas de nível de metro em metro;
- b) Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca;
- c) Traçado, **na escala da planta**, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e **estruturas de contenção**;
- d) Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.
- e) Se necessário, sugere-se a utilização das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 5.681 (Controle Tecnológico de Execução de Aterro), NBR 6.484 (Solo Sondagens), NBR 6.497 (Levantamento Geotécnico), NBR 8.044 (Projeto Geotécnico), NBR 9.061 (Segurança de Escavação a Céu Aberto), NBR 11.682 (Estabilidade de Taludes), NBR 7217 (Composição Granulométrica), NBR 7181 (Solo – Análise Granulométrica), NBR 6459 (Determinação do limite de liquidez), NBR 7180 (Solo – Determinação do limite de plasticidade), etc.

**A.2 - Memorial Descritivo de Terraplenagem**, contendo:

- a) Determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro. Se a inclinação dos aterros for superior a 3:2 (H:V), ou a inclinação dos cortes for superior a 1:1 (H:V), **ou, conforme a necessidade**, como por exemplo, solos colapsíveis, expansivos, erodíveis, etc., deverão ser apresentados elementos descritivos complementares, suficientes para o entendimento e demonstração do pretendido;
- b) Caracterização do tipo de solo, resistência e possibilidade de aproveitamento do mesmo na terraplenagem e eventual necessidade de bota-fora ou empréstimo de solo;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISO**

## **Estado de São Paulo**

- c) Descrição detalhada de cada uma das etapas de implantação da terraplenagem;
- d) Especificação e detalhamento das medidas de prevenção à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, durante e posteriormente à execução das obras de terraplenagem, por meio de soluções, **como, por exemplo**, reposição da camada superficial do solo (citando espessura E tipo de vegetação), taludes intercalados por bermas com sistemas de drenagem (canaletas, etc.), sistemas de contenção das camadas superficiais dos taludes, etc.;
- e) Detalhamentos técnicos, por exemplo, relativos aos equipamentos a utilizar, meios de controle da umidade adequada para compactação, espessura e disposição das camadas de solo para o aterro, etc.;
- f) Solução de tratamento primário e pavimentação adotada para cada uma das vias, etc.

### **B – Perfis Longitudinais das Vias de Circulação**

Os eixos das vias, vielas e outros sistemas de circulação, deverão ser apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário.

No perfil longitudinal deverá constar em concordância aos dados verificados no Projeto Urbanístico e Projeto de Terraplenagem, o estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, o número da estaca e o traçado do terreno original e da via projetada, com as respectivas cotas e as **declividades de cada trecho do perfil da via projetada**.

### **C – Perfis Transversais das Vias de Circulação**

Deverá ser apresentado um único perfil para cada largura ou tipo diferente de rua do projeto, em escala 1:100 (horizontal e vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) faixa(s) de rolamento, passeios e canteiro central com as devidas dimensões. Estes perfis poderão estar incluídos na Planta de Terraplenagem ou Perfis Longitudinais das Vias de Circulação.

### **D – Projeto de Terraplenagem para os casos em que for previsto a execução de desbaste parcial ou total de quadras:**

#### **D. 1 - Planta de Terraplenagem para Curvas de Nível Modificadas:**

Planta em escala 1:1.000, ou escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, demonstrando a topografia resultante, ou seja, **as curvas de nível que resultarão após** as obras previstas de terraplenagem, contendo:

- a) Estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros;
- b) Traçado, **na escala da planta**, dos eventuais taludes de corte e aterro;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

### **Estado de São Paulo**

- c) Setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras, etc.
- d) Apresentar no Memorial Descritivo de Terraplenagem todos os elementos referentes ao Projeto de Terraplenagem com Curvas de Nível Modificadas.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

## **Estado de São Paulo**

### **Anexo 13 – Projeto de Drenagem**

As peças técnicas abaixo (plantas e memoriais), cujas responsabilidades recaem sobre os autores dos projetos, constituem elementos subsidiários que possibilitam a completa compreensão do Projeto Urbanístico.

**A. Planta de drenagem em escala 1:1.000 ou outra escala adequada, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:**

- a) Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com as respectivas dimensões, lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e topo dos PVs, etc, e também, Indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc , definindo com exatidão os pontos de lançamento ou ligação;
- b) Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
- c) Seções transversais das vias usadas nos cálculos, com o devido dimensionamento;
- d) No caso do projeto prever estruturas de drenagem em terrenos de terceiros, por exemplo, tubulações, dissipadores de energia, etc., deverão ser apresentados documentos assinados pelos proprietários destas áreas vizinhas, concordando com o pretendido.
- e) Planta ou plantas, em escalas adequadas, demonstrando as sub-bacias e as bacias de contribuição a serem utilizadas para os cálculos.
- f) Plantas com os perfis transversais das galerias de águas pluviais.
- g) Plantas com detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais.
- h) Memorial Descritivo de Drenagem suficientemente detalhado para a plena compreensão do projeto, contendo, por exemplo, planilhas de cálculo (tabelas de dados dos pontos de projeto com dimensões, tempos de concentração, coeficientes, vazões, etc.) e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas (por exemplo, método adotado, equações, coeficiente de escoamento superficial, tempo ou período de retorno, capacidade de escoamento das vias, etc.) .
- i) Indicação de tanques ou reservatórios de retenção. (vide detalhamento no item 13 do Projeto Urbanístico).
- j) Indicação de lagoas de retenção. (vide detalhamento no item 14 do Projeto Urbanístico).



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO**

### **Estado de São Paulo**

- h) Indicar no Memorial de Drenagem o tipo de revestimento das vias, que deve ser o mesmo indicado no quadro denominado “Descrição do Sistema Viário” do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento (Anexo 9).
- i) É necessário Memorial de Drenagem para qualquer tipo condomínio, mesmo, por exemplo, para projetos em áreas pequenas, com pouca contribuição externa, que eventualmente só indiquem escoamento superficial pelas vias, de forma, nesse caso, a demonstrar que as vias têm capacidade para comportar as vazões de projeto calculadas.