



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Lei 1189/15**

Dispõe sobre: "cria normas para implantação de condomínios residenciais horizontais fechado e Conjunto Vila fechado e dá outras providências".

Joaquim da Cruz Junior, Prefeito do Município de Nazaré Paulista, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas pela Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei;

**Art. 1º.** Fica instituído no âmbito do município de Nazaré Paulista as regras para criação, implantação e execução de **CONDOMINIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS E CONJUNTO VILA FECHADO.**

**Art. 2º.** Consideram-se **CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS**, também denominados de Condomínios deitados, para efeitos desta lei, aqueles destinados à construção de Unidades Habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas e excepcionalmente de fins comerciais ou de prestação de serviços desde que ao próprio condomínio.

**Art. 3º.** Consideram-se **CONJUNTO VILA FECHADO**, para efeitos desta lei, aqueles destinados à construção de Unidades Habitacionais formadas de casas unicamente residenciais, que passarão a constituir unidades autônomas.

**Art. 4º.** A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá ocorrer na forma prevista da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1º ao 8º, devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.

**Art. 5º.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA** **ESTADO DE SÃO PAULO**

iluminação das vias condominiais, rede de esgoto sanitário, este segundo diretrizes da concessionária do serviço público, devendo as vias de circulação interna ter meio-fio e serem pavimentadas, de acordo com o que for previsto no respectivo projeto previamente aprovado pelo Setor competente da Administração Municipal.

**Art. 6º.** A área de terreno que constituir o Condomínio deverá ser delimitada através de muros de alvenaria, alambrados ou de cercas vivas, sendo permitido ter duas aberturas para a via pública, sendo uma destinada ao portal de acesso principal e outra para entrada e saída de veículos grandes.

**§1º.** Junto às aberturas descritas no “*caput*” deverá ser previsto a instalação de espaço para instalação de coletores de correspondências e de medidores de energia elétrica, de água e gás, se esta for a opção quando da convenção de criação do condomínio.

**§2º.** Deverá ainda ser previsto espaço para instalação de todos os demais equipamentos necessários ao suporte condominial.

**§3º.** Será obrigatória a instalação de espaço de fácil acesso para a coleta pública de lixo, ficando a coleta interna de lixo domiciliar de inteira responsabilidade do condomínio, o qual deverá depositar o material em locais apropriados.

**§4º.** Os demais resíduos sólidos deverão ser depositados em container e sua destinação final.

**Art. 7º.** Os condomínios e os conjuntos vila serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas residenciais abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal e de no mínimo 5% (cinco por cento) de áreas ou partes de uso comum, formadas pelas áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio, e as construções condominiais, bem como no mínimo de 5% (cinco por cento) de áreas formadas pelas vias de circulação interna.

**Parágrafo Único.** Cabe ao empreendedor reservar, a título de área verde, ao menos 10% (dez por cento) da dimensão do condomínio.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA** **ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 8º.** A aprovação da constituição do condomínio ou de conjunto vila de que trata esta lei pela Municipalidade, não ficará vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras.

**Art. 9º.** Na hipótese de as Unidades Habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas seja objeto de projeto próprio por parte de cada um dos condôminos, cada unidade habitacional será considerada como uma unidade autônoma por força e nos limites da Lei Federal 4591/64 e do Código de Obras do Município de Nazaré Paulista.

**Parágrafo Único.** Para efeito do disposto neste artigo, os parâmetros de cada Edificação serão sempre considerados individualmente para cada unidade de terreno (UT) e as construções destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do condomínio.

**Art. 10.** A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei, deverá obedecer ainda as seguintes diretrizes:

I - A limitação do empreendimento ficará restrita as condições contidas na Lei Federal 6766/79.

II - Sem restrição limite de testada para via pública, cabendo ao setor competente da Administração Municipal analisar a viabilidade do empreendimento, tendo por base a rede viária já existente ou a projetada.

III - As passagens particulares destinadas ao acesso às unidade privativas deverão possuir largura mínima de 06 (seis) metros de leito carroçavel pavimentado e iluminado, com calçada de 1,5m (um metro e meio) de largura de cada lado.

IV - Cada Unidade Habitacional deverá prever ao menos uma vaga em garagem, podendo, se for o caso, ser previsto pátio de estacionamento coletivo desde que seja assegurada ao menos uma vaga para cada unidade habitacional.

V - O empreendimento deverá prever também vaga de visitante, sempre dentro do perímetro do condomínio, em número suficiente.

VI - O esgotamento sanitário deverá estar de acordo com as diretrizes da concessionária dos serviços públicos de abastecimento água e coleta de esgoto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

VII - Subordinação, quando for o caso, à Lei vigente de Uso e Parcelamento de Solo Urbano.

VIII - A distância mínima de mananciais deverá atender a legislação vigente da época da aprovação do empreendimento.

IX - Assumir total responsabilidade pela execução da infraestrutura básica no interior do condomínio.

X - Apresentar, em formato original, todos os documentos como Projeto Definitivo, Memorial Descritivo e Ata de Convenção de Condomínio, devidamente registrado no Cartório do Serviço Registral da Comarca.

**Art. 11.** A aprovação da constituição de condomínios ou de conjunto vila de que trata esta lei, deverá ser requerida através de requerimento endereçado ao setor competente da Administração Municipal, acompanhado de projeto básico, memorial descritivo e minuta da convenção de condomínio que se pretende implantar, onde deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a convenção de condomínio preencher todos os requisitos da Lei Federal 4591/64.

**§1º.** Após apreciação do projeto pelo setor competente da Administração Municipal, aprovação do condomínio se dará mediante Ato do Chefe do Poder Executivo.

**§2º.** A convenção de condomínio definitiva deverá ser registrada no Cartório do Serviço Registral da Comarca, juntamente com o arquivamento do Projeto Definitivo, devidamente aprovado pelo setor competente da Administração Municipal.

**§3º.** Uma via da convenção de condomínio, após registrada, deverá ser arquivada no setor de cadastro mobiliário da Administração Municipal.

**Art. 12.** A localização de condomínio deverá obedecer, preferencialmente, ao zoneamento previsto na legislação municipal vigente à época da aprovação.

**Art. 13.** A área proposta para execução de condomínio deverá obedecer a estrutura viária prevista na legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 14.** Todos os documentos apresentados à Administração Municipal, visando a aprovação do condomínio, deverão ser em formato original, ou em cópias autenticadas.

**Parágrafo único.** O projeto definitivo e os memoriais descritivos deverão ser em formato original, devidamente assinado por engenheiro responsável, com a devida ART.

**Art. 15.** As despesas decorrentes com a execução da presente lei, correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 16.** A presente lei será regulamentada por ato próprio do Executivo.

**Art. 17.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Nazaré Paulista, 06 de outubro de 2015.

Joaquim da Cruz Júnior

Prefeito

Publicado conforme o disposto no  
Artigo 86 da Lei Orgânica Municipal

Cristina Aparecida de Souza  
Assessora de Gabinete