



# ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

LEI COMPLEMENTAR N. 63 de 19 de junho de 2012.

**AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUATAMBU-SC E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**PEDRO BORSOI, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUATAMBU, ESTADO DE SANTA CATARINA**, no uso das atribuições que lhe confere a Lei, FAZ SABER que o Plenário do Poder Legislativo Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo Municipal a aprovar projetos de Condomínios Fechados no perímetro urbano do Município de Guatambu, Santa Catarina, nos termos da presente Lei.

§ 1º. Para efeitos desta Lei, consideram-se como Condomínio Fechado no Município de Guatambu, as 02 (duas) modalidades **urbanísticas de ocupação do solo** abaixo descritas:

I - “Condomínio Fechado de Edificações” que é regido sob a forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64.

II - “Condomínio Fechado de Lotes” que é regido sob a forma do artigo 8º da Lei nº 4.591/64, combinada com o Artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67.

**Art. 2º** As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infra-estrutura mínimas do empreendimento abaixo previstas, sendo que **a obra já edificada** ou a **ser edificada** será considerada como unidade autônoma em “Condomínio Fechado de Edificações”, e **somente o lote** sem os projetos de edificações será considerado como unidade autônoma na modalidade urbanística de “Condomínio Fechado de Lotes”.

PUBLICADO EM: 19/06/12

JORNAL: \_\_\_\_\_

PÁGINA: \_\_\_\_\_

ASSINATURA



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

**Parágrafo único** - A propriedade do sistema viário interno e dos equipamentos comunitários não passará ao Município, permanecendo na titularidade e no domínio dos condôminos.

**Art. 3º** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, as normas que vigerão entre os condôminos que conterà:

I - todos os requisitos previsto nos art. 8º e 9º da Lei Federal nº 4.591/64;

II - as “Restrições Urbanísticas” ou “Plano Diretor Interno” de cada empreendimento;

III - as “limitações e requisitos das edificações” e as de “uso e ocupação do solo” como índice construtivo e taxa de ocupação do solo na unidade privativa, e outras que cada empreendedor planejar;

IV - todas as regras acima instituídas devem atender as normas do Código de Obras e do Plano Diretor do Município, e na falta destes, o que for determinado pelo Município.

**Art. 4º** As unidades autônomas instituídas nesta lei, estão sujeitas as limitações desta Lei e demais disposições legais, incidindo sobre elas o Imposto Predial e Territorial Urbano, sobre a “área de uso privativo da unidade” e sobre as edificações que vierem a serem edificadas, independentemente da sua localização dentro do Município.

**Art. 5º** Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - CONDOMÍNIO FECHADO DE EDIFICAÇÕES – é a subdivisão de uma gleba ou terreno em **unidades edificadas** ou a serem edificadas, destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação interna e acessos exclusivos a estas unidades autônomas.

II - CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES – é a subdivisão de uma gleba ou terreno em unidades **de lotes sem a edificação**, destinados a futuras edificações de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação interna e acessos, exclusivas a estas unidades autônomas.

III- INCORPORADOR – é a pessoa física ou jurídica, proprietário da gleba, que pode ser representado por procuração, que pratica os atos definidos na incorporação e instituição de condomínio, coordenando ou levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se pela conclusão e entrega das obras no prazo certo e nas condições previstas na convenção de condomínio e nos termos de garantia e caução.

IV - ARRUAMENTO - é a abertura de qualquer logradouro público destinado à circulação ou à utilização pública.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU**

V - **ÁREA DE LAZER COMUNITÁRIA E DE USO COMUM** - é o espaço de convivência utilizado ou reservado para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população.

VI - **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** - é a área vedada à edificação e à ocupação urbana normal, e assim declarada, por razões de ordem técnica ou por razões ambientais e ou de preservação permanente. Entre as razões de ordem técnica são consideradas aquelas que tornem a área imprópria à habitação, perigosa à edificação ou que tornem inexecutável a implantação dos serviços e infra-estrutura essenciais à vida coletiva.

VII - **ÁREAS INSTITUCIONAIS PÚBLICAS** - são as áreas utilizadas ou reservadas para fins específicos de utilidade pública, tais como saúde, educação, administração, lazer, esporte, cultura ou outras atividades comunitárias.

VIII - **LOGRADOURO PÚBLICO** - é o espaço destinado ao trânsito de veículos e pedestres, freqüência e permanência de público, de domínio público.

IX - **PASSAGEM DE PEDESTRE** - é o logradouro destinado ao trânsito exclusivo de pedestres e que liga duas vias de circulação imediatamente próximas.

X - **PASSEIOS E OU CALÇADAS** - parte da via que ladeia logradouros públicos junto aos terrenos, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quanto possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação entre outros.

XI - **REFÚGIO CENTRAL** - área ajardinada ou pavimentada e elevada como as calçadas, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rolamento da rua, conhecida também como canteiro central.

XII - **QUADRA** - área do terreno delimitada por vias de circulação internas de comunicação, subdividida ou não em unidades autônomas e ou lotes para construção.

XIII - **RECUO** - distância do alinhamento da via pública ou via de circulação interna até o início da área do terreno (lote) da unidade autônoma, tomada perpendicularmente à rua ou via interna, também é considerado o espaço de afastamento nas divisas e nos fundos das unidades autônomas ou lotes.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU**

XIV - AFASTAMENTO - distância das divisas das unidades autônomas ou lotes ao alinhamento das edificações, tomada perpendicularmente às divisas.

XV - TESTADA - é a frente da unidade autônoma ou lote para a via de circulação interna.

XVI - VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA – espaços de usos comum que faculta a interligação das diversas unidades entre si e as atividades exercidas para veículos, ciclistas e pedestres.

XVII – INFRA ESTRUTURA INTERNA – são as obras mínimas de infra estrutura básica dentro do condomínio para acessibilidade e viabilidade de edificações e instalações, como pavimentação, água potável, energia elétrica, iluminação, passeios, meio fio, portaria, equipamentos de urbanização e usos comuns.

XVIII - ÁREA URBANA - aquela que abrange uma área contínua da cidade e de núcleos existentes no Município, bem como as zonas urbanas fechadas, desde que legalmente constituídas pela legislação vigente.

XIX - ÁREA RURAL - toda aquela situada fora do perímetro urbano e não destinada a fins urbanísticos, para a qual se aplicam dispositivos específicos constantes na legislação federal e na Lei Municipal de zoneamento agropastoril.

XX - ÁREA VERDE - aquelas áreas destinadas à preservação ambiental, arborizadas ou não, destinadas a recomposição da mata ciliar e ou mata nativa, atendendo a exigência dos órgãos ambientais, sendo constituídas ou não por APP - Áreas de Preservação Permanente e Reservas Legais, aceitas como áreas verdes "*non aedificandi*" quando no perímetro urbano, atendendo ainda, a IN - Instrução Normativa da FATMA sob nº 03 e as demais legislações pertinentes;

XXI – MOBILIDADE URBANA – é a prerrogativa que o Município tem de projetar, definir ou implantar sistemas viários, avenidas, rodovias, perimetrais, servidões de passagens, enfim qualquer outro meio que garanta a mobilidade da população dentro da cidade, bairro ou no seu território, estando tal interesse público acima de qualquer outro dos particulares, e do direito de propriedade.

XXII – SERVIDÃO DE SERVIÇOS – é a servidão de passagens para serviços, quer subterrânea ou aérea, para utilização em canalizações, drenagens, encanamentos, ou passagens de águas pluviais necessários aos interesses comunitários.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU**

XXIII – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP – área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XXIV – RESERVA LEGAL – área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos da legislação federal, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar à conservação e à reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa, e atender a IN - Instrução Normativa da FATMA sob nº 15, e as demais legislações pertinentes;

XXV – ÁREA CONSOLIDADA – área com ocupação antrópica pré existente, com edificações ou sem, com atividades agropastoris, ou com estradas implantadas a muitos anos de forma consagrada, e outras situações como preconiza a Lei nº 10.257/01;

### **CAPÍTULO II DOS PROJETOS E SUA APROVAÇÃO**

**Art. 6º** As premissas mínimas para aprovação do Condomínio Fechado são:

§ 1º. A “gleba” ou “terreno” objeto do Condomínio projetado deve obrigatoriamente ter acesso para uma via pública do Município;

§ 2º. Quando da análise do Condomínio e para sua aprovação, deverão ser observados os mapas oficiais e planos do sistema viário municipal, de forma a garantir os seus prolongamentos, a fim de garantir a mobilidade urbana da cidade, atendendo o art. 12.

§ 3º. O título (matrícula) da área (gleba) de origem rural deverá obrigatoriamente conter a Reserva Legal gravada na área e ou em outra gleba através de “Servidão Florestal”, atendendo a lei 12.651 de 25/05/2012, ou a legislação ambiental vigente e a IN - Instrução Normativa da FATMA sob nº 15. Caso o Condomínio seja em um terreno (lote) urbano oriundo de Parcelamento do Solo regularmente constituído e consolidado em Perímetro Urbano, não haverá a exigência aqui citada.

§ 4º. Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64, com as alterações constantes no Código Civil Brasileiro vigente, sendo que cada unidade a ser edificada ou lote condominial, será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se:

I - Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva e autônoma, assinalada por designação de uma inscrição imobiliária, com as características de distrito, setor, bairro, quadra, lote e edificação.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

II - Cada unidade autônoma receberá uma parte integrante, inseparável e indivisível, representada por uma fração ideal do terreno de usos comum de todos os condôminos, expressa sob a forma decimal ou ordinária, que corresponderá à área de uso comum do empreendimento.

III - Cada unidade autônoma receberá uma parte de área privativa de uso exclusivo da unidade, expressa em metros quadrados, para uso e edificação privativa do condômino;

§ 5º. O não atendimento a qualquer um dos requisitos anteriormente citados será motivo para o município **indeferir de pronto** o pedido do Condomínio, independente de quaisquer outros requisitos atendidos.

Art. 7º Os documentos técnicos mínimos para aprovação do Condomínio Fechado são:

**I - Planta baixa do perímetro do condomínio, contendo:** ser georeferenciado tecnicamente, com as medidas de todas as divisas da gleba e a relação desta com o sistema viário e logradouro público (ruas, estradas municipais) já existentes, que dão acesso ao Condomínio;

**II - Planta baixa com dados técnicos, contendo:** as curvas de níveis da topografia de metro em metro, dados cadastrais com todos os elementos físicos, elementos ambientais como nascentes, rios ou córregos, e de vegetação e/ou matas nativas existentes;

**III - CD da planta eletrônica, contendo:** as plantas georeferenciadas indicadas nos itens "I e II", e ainda apresentar após a aprovação da última versão a planta "V";

**IV - Título de propriedade, contendo:** à matrícula atualizada fornecida pelo CRI - Cartório de Registro de Imóveis competente, com validade de menos de 30 dias, contendo no título as medidas e áreas iguais à Planta baixa indicada no item "I". Havendo qualquer divergência, deverá o título ser retificado conforme determina os Art. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73;

**V - Planta baixa geométrica de localização da divisão das unidades autônomas, contendo:** as áreas de uso privativos das unidades (lotes), das quadras, as vias internas de circulação, as áreas de lazer e espaços de convivências comuns e usos comunitários, e as áreas verdes e ou de matas nativas;

**VI - Memorial descritivo, contendo:** todas as informações e particularidades do empreendimento, contendo descrição das unidades autônomas, especialmente as áreas de



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

uso privativo do terreno, áreas de uso comum e a fração ideal correspondente na área total da gleba, e a fração ideal da área construída de uso comum (portarias, salão de festas, outros), bem como as confrontações das unidades autônomas ou do lote;

**VII – Quadro De Áreas, contendo:** demonstrar as áreas ocupadas no condomínio com os respectivos percentuais atendendo o Art. 10 desta lei, e poderá estar demonstrado na Planta indicada no item “V” ou no Memorial Descritivo indicada de que trata o item “VI”;

**VIII - Anotações de responsabilidade técnicas, contendo:** A emissão da RRTs (Registro de Responsabilidade Técnica) do CAU - Conselho De Arquitetura e Urbanismo para os projetos urbanísticos, e as ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) do CREA/SC dos responsáveis pelos outros projetos complementares.

**IX - Planilhas de cálculos de áreas e valores, contendo:** baseado nas normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente a NBR nº12.721, devesse ser apresentada as seguintes planilhas: “do cálculo das áreas” e “dos custos” de todas as obras de infra-estrutura previstas nos projetos complementares e das edificações de usos comuns;

**X - Os projetos arquitetônicos das edificações de usos comuns (se houver), contendo:** a portaria, as áreas edificadas de lazer e recreação ou salão de festas, áreas destinadas a zeladoria, prédio da administração do Condomínio, outros equipamentos projetados, apresentar ainda os projetos complementares executivos destas obras, e as respectivas **anotações de responsabilidade técnica (ART)** de cada um destes projetos.

**XI - Convenção de condomínio, contendo:** as cláusulas mínimas previstas em lei, descrever as formas e características escolhida do empreendimento e atender as exigências previstas no Art. 3º desta lei.

**Art. 8º.** O incorporador obriga-se a **executar** as obras de infra-estrutura mínimas abaixo especificadas, para tanto o incorporador deverá apresentar os projetos complementares aqui previstos, indispensáveis para aprovação do Condomínio pelo município, porém, caso o fornecimento dos serviços venha a ser realizado por concessionárias públicas independentes e autorizadas por lei, será aceito, desde que os projetos técnicos sejam aprovados pelas mesmas.

I - Projetos de execução das obras e serviços de recolhimento e esgotamento de águas pluviais, com as respectivas caixas de passagens e de coletas, bem como os seus destinos finais;



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

II - Projetos de execução da disposição final de esgotos sanitários, atendendo as exigências municipais e as da IN - Instrução Normativa da FATMA sob nº 05, ou a normativa que venha a substituir esta;

III - Projetos de execução do sistema da rede de abastecimento de água potável a ser utilizado e o projeto da distribuição para cada unidade, bem como os reservatórios preventivos mínimos necessários para garantir o abastecimento do empreendimento;

IV - Projetos de execução da rede de energia elétrica com carga compatível para atender as edificações futuras e edificações de usos comuns, e as de iluminação nas vias internas;

V - Projetos de execução da pavimentação, preferencialmente com *paver*, bloco intertravado de concreto, ou pedras ferro (calçamento), sendo aceito também o asfalto, **não** sendo permitida pavimentação rústica ou primária (cascalho). Qualquer uma das modalidades deverá ser aprovada pela municipalidade.

VI - Projetos de licenciamentos ambientais previstos no Art. 13 da presente lei.

VII - A aprovação do projeto de condomínio ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares descritos nos incisos anteriores, aprovados pelo Município e ou pelos órgãos competentes ou concessionárias públicas.

**§ 1º.** Todo o perímetro da Área do Condomínio deverá ser fechado, e ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana e ou com as propriedades vizinhas ou lindeiras, atendendo os seguintes requisitos:

I - Na frente das Rodovias Federais e nas Estaduais, para a construção do fechamento do condomínio, haverá a necessidade de um **recuo** obrigatório entre a frente da faixa oficial da rodovia pública e o início dos Condomínios, de no mínimo 50,00 metros, onde poderão ser projetados lotes convencionais para atividades comerciais, industriais e serviços, respeitando também a faixa obrigatória não edificante complementar de mais 15,00 metros, atendendo inciso III do Art. 4º da Lei nº 6.766/79;

II - Na frente das demais estradas municipais **não** poderá haver diretamente na frente da estrada, rodovia ou rua, o fechamento dos condomínios, devendo ter, para construção do mesmo, um **recuo** obrigatório entre a frente da via pública, e o início do fechamento do(s) Condomínio(s), de no mínimo 20,00 metros, podendo ser projetado neste espaço, lotes convencionais ou lotes para atividades comerciais, serviços e industriais;

III - Será permitido o fechamento na frente da(s) via(s) pública(s) indicada no inciso "I" de somente 30,00% (trinta por cento) da metragem da testada total da gleba ou terreno, e





## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

nas vias públicas do inciso “II” acima, de somente 50,00% (cinquenta por cento) da metragem da testada, e desde que utilizando fechamento frontal com elementos vazados de grades, telas, madeiras ou outros elementos, desde que, consorciados com elementos verdes, **não** sendo aceitos nesta localização muros fechados de alvenarias e ou com outros elementos desta natureza;

§ 2º. O incorporador deverá prever recuo mínimo para manobra de dois (02) veículos simultaneamente na entrada principal e na portaria de ligação ao acesso à via pública;

§ 3º. A portaria e ou portal de entrada deverá prever altura mínima que permita a passagem de: equipamentos e veículos de bombeiros, ônibus e caminhões de lixo;

§ 4º. O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num único ponto a ser estabelecido pelo município, quando da aprovação do Condomínio, para que a municipalidade dê destinação final.

§ 5º. O incorporador poderá gravar **SERVIDÃO DE SERVIÇOS** nas unidades autônomas para passagens quer subterrânea ou aérea, para utilização em canalizações, drenagens, encanamentos, ou passagem de águas pluviais necessários aos interesses comunitários que deverão ser respeitados pelos Condôminos adquirentes.

§ 6º. O incorporador deverá apresentar os projetos e documentos citados nesta lei em 03 (três) vias para aprovação.

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E TÉCNICOS

**Art. 9º.** Nos condomínios se admitirá usos e edificação para as seguintes **modalidades urbanísticas**:

**I -** Com fins e usos **residenciais unifamiliares**, podendo, no entanto, haver edificação destinada à sede social onde poderão operar atividades comerciais e de serviços em benefícios dos condôminos.

a) As unidades autônomas ou lotes de usos exclusivos privativos terão área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e pelo menos uma testada mínima de 10,00 (dez metros);



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

**II - Com fins de usos e serviços de hotelaria, resort e similares**, ou ainda o sistema "fraction" (fração) com intercâmbio com outros hotéis ou *resorts*, ou ainda programadas por tempo compartilhado (*time share*) podendo, no entanto, haver edificações destinadas a moradias unifamiliares e ou multifamiliares, os chamados "condo-hotéis", desde que bem especificados os objetivos no pedido de consulta prévia ao município;

a) As unidades autônomas ou lotes terão área mínima de usos exclusivos privativos serão de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte cinco metros quadrados);

**III - Com fins de usos Mistos (comerciais, serviços e unifamiliar)** desde que especificado no pedido de consulta prévia;

a) As unidades autônomas ou lotes de usos exclusivos privativo para comércio e ou serviço, terão área mínima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), e pelo menos uma testada mínima de 12,00 (doze metros),

b) As unidades autônomas ou lotes para usos mistos (comércio, serviço ou habitação unifamiliar) deverão possuir a área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e pelo menos uma testada mínima de 10,00 (dez metros);

**IV - Com fins industriais**, desde que atendidas todas as demais exigências municipais contida no Plano Diretor e que seja de atividade permitida e compatível na Zona Urbana, e ainda atendida as legislações estaduais, federais e ambientais pertinentes.

a) As unidades autônomas ou lotes terão área mínima de usos exclusivos privativos de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e pelo menos uma testada mínima de 15,00 (quinze metros);

b) O município deverá determinar os locais PERMITIDOS dentro do município, através de mapa de zoneamento, para as atividades industriais poluentes de baixo, médio e alto impacto prevista na legislação estadual e federal.

§ 5º. As medidas mínimas de fundos ou laterais das unidades privativas (lotes), bem como comprimento mínimo de quadras internas serão de livres escolhas dos urbanistas, podendo fazer as unidades com tamanhos e formas geométricas diferenciadas.

§ 6º. O empreendedor deverá obrigatoriamente apresentar as "Restrições Urbanísticas" ou "Plano Diretor Interno" a ser utilizado, estas regras e normas deverão estar contidas na Convenção de Condomínio, caso **sejam omissas** o município poderá exigir algumas;

**Art. 10.** Nos Condomínios Fechados haverá a obrigatoriedade de conter área de uso comum, áreas verdes e preservação ambiental, as vias de circulação internas de no **mínimo** 35% (trinta e cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento (gleba ou terreno), ficando dispensada a doação de área institucional, por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular. Deverão cumprir as seguintes condições:



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

§ 1º. As áreas de recreação, lazer, usos de convivência, áreas esportivas, salão de festas, portaria, guarita, administração, edificações de zeladoria, depósitos de materiais, canteiros centrais e trevos tratados paisagisticamente e outros, devem perfazer um **mínimo** de 4,0 % (quatro por cento) da área total da gleba do empreendimento, **não** sendo permitido uso de áreas “*non aedificandi*” ou (APP / áreas de Reserva Legal) para tal finalidade;

§ 2º. Áreas de matas nativas e/ou áreas verdes, ou a serem plantadas ou recuperadas, devem perfazer um **mínimo** de 6,0 % (seis por cento) da área total da gleba do empreendimento, **não** sendo permitido uso de áreas “*non aedificandi*” ou (APP / áreas de Reserva Legal) para tal finalidade. Áreas que podem ser as mesmas para o cômputo das áreas verdes exigidas pela normativa da FATMA-SC;

§ 3º. No caso de existirem gravadas na matrícula, áreas de APPs - Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reservas Legais ou seja, áreas “*non aedificandi*”, estas podem ser utilizadas no cômputo das áreas exigidas do *caput*, para serem utilizadas como áreas verdes e preservação ambiental, porém limitadas ao percentual **máximo** de 20% (vinte por cento) da área total da gleba do empreendimento;

§ 4º. As APPs - Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reservas Legais ou seja, áreas “*non aedificandi*”, poderão existir parcialmente dentro das propriedades das unidades autônomas ou lotes, desde que gravados especificamente no memorial descritivo e que a sua restrição fique constando claramente no descritivo da unidade, ficando gravado como área “Non Aedificandi”, ou seja, onde **não** é permitido edificar e/ou realizar **qualquer** supressão da vegetação;

**Art. 11.** Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, para as ruas internas do Condomínio será exigido gabarito mínimo de:

I - 9,00 (nove) metros largura, sendo 6,60m (seis metros e sessenta centímetros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de passeio para cada lado, para as vias de menor tráfego ou tráfego restrito a quadra e ou cul-de-sac.

II - 12,00 (doze) metros de largura, sendo 8,00 (oito) metros de pista de rolamento e 2,00 (dois) metros de passeio para cada lado, para as vias de maior tráfego ou tráfego de ligação entre as quadras.

### CAPÍTULO IV DA MOBILIDADE URBANA



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

**Art. 12.** O mapa das vias e logradouros públicos e do Plano do Sistema Viário da cidade, deverá prever as vias públicas principais dentro da hierarquia técnica, de forma a garantir a mobilidade urbana, devendo o município observar na aprovação:

**I** - Na análise do empreendimento e para sua aprovação, deverá observar os mapas indicados no caput, de forma a garantir o prolongamento, ampliação, implantação de vias, sendo **fator impeditivo** de aprovação do Condomínio se existirem sobre a gleba objeto do Condomínio, vias projetadas ou estiver prevista em legislação municipal, estadual e federal, ou se for necessário implantar para garantir a mobilidade urbana;

**II** - Quando na área do Condomínio, houver parte de uma via pública prevista em Lei, ou se for necessário a ampliação desta, a área **afetada** deverá constar no memorial descrito e em mapas, e será transferida ao Município no ato de aprovação do projeto do Condomínio e a sua titularidade (domínio) se dará automaticamente na mesma forma prevista no Art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79.

**III** - Quando a legislação municipal for omissa, a via pública de acesso ao Condomínio deverá possuir a largura mínima de 20,00 metros, partindo-se do eixo da atual pista de rolamento, conta-se 10,00 metros de cada lado, obrigando-se a doação ao Município da parte afetada pelo Condomínio;

**IV** - Na frente das rodovias será exigida, além da faixa não edificante da mesma, uma faixa não edificante complementar de mais 15,00 metros, atendendo inciso III do Art. 4º da Lei nº 6.766/79;

**V** - No caso de existir linha de transmissão de energia, aqueduto, gasoduto, ou outro equipamento urbano, desta natureza ou assemelhado, deverá ser obedecido recuos mínimos e a regulamentação dos órgãos competentes, bem como as demais legislações, pertinentes ao assunto.

### CAPÍTULO V DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E DAS LICENÇAS

**Art. 13.** Durante o processo de aprovação até a conclusão, deverá o incorporador apresentar 03 licenças Ambientais básicas, e atender os seguintes procedimentos:

**I** - Para a aprovação, apresentar 02 (duas) licenças, a LAP - Licença Ambiental Prévia e LAI - Licença Ambiental de Instalação, junto a FATMA/SC atendendo a Instrução Normativa nº 06 e a nº 03 no que couber, ou a(s) normativa(s) que venha a substituir esta(s).



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU**

a) se existir necessidade de corte de vegetação, deverá a mesma ser requerida junto a FATMA e obtida na mesma data da liberação da LAI, atendendo a Instrução Normativa nº 024, ou a normativa que venha a substituir esta.

b) é proibido qualquer corte de vegetação e ou iniciar as obras de qualquer espécie, como terraplanagens e outras sobre a gleba, sem o licenciamento ambiental e a obtenção dos Alvarás Municipais previstos no Art. 16º desta lei.

**II** - Observar todas as demais legislações ambientais Federais, Estaduais (CONSEMA- Conselho Estadual do Meio Ambiente, e suas Resoluções, as Instruções Normativas da FATMA) e ainda as restrições Municipais;

**III** - Caso a propriedade objeto do condomínio esteja junto das unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas pela Lei nº 9.985/2000, deverá obter licenciamento conforme a IN - Instrução Normativa da FATMA sob nº 56, ou a normativa que venha a substituir esta.

**IV** - Ao término das obras de infra estrutura e das edificações de usos comuns, o incorporador deverá obter e apresentar a LAO – Licença Ambiental de Operação, na FATMA, atendendo a Instrução Normativa nº 06, ou a normativa que venha a substituir esta.

### **CAPÍTULO VI DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS AO MUNICÍPIO**

**Art. 14.** O Município deverá exigir do incorporador ou empreendedor, medidas de compensações materiais, para a aprovação do empreendimento, como compensação ao impacto causado, tais como:

**§ 1º.** Executar a pavimentação em via pública, em metragem equivalente a 2% da área total do empreendimento, com pedras ferro irregular, de padrão adequado e atendidas as normas técnicas, com o meio fio em concreto armado, onde for indicado pelo município.

**§ 2º.** O Município poderá exigir do incorporador a substituição da medida compensatória, prevista no parágrafo anterior, por outra compensação, determinada para ser aplicada em qualquer local do Município, desde que o valor desta nova medida compensatória seja no mínimo equivalente a prevista no parágrafo anterior.

**§ 3º.** Para a substituição da medida compensatória de que trata o § 1º pela constante no §2º deste artigo, será nomeada comissão de avaliação que apurará o valor mínimo da compensação a ser substituída, para que ambas sejam equivalentes em termos de valores.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

§ 4º. Os valores a serem apurados pela Comissão de que trata o parágrafo anterior, deverão ser da época da efetiva realização da obra compensatória, não podendo a data da avaliação ser superior a 180 dias (cento e oitenta dias) da sua emissão, se ultrapassada, sujeita-se a nova avaliação;

### CAPÍTULO VII DA ANÁLISE DO PROCESSO, EMISSÃO DE CONSULTA PRÉVIA E DOS ALVARÁS

**Art. 15.** Todas as decisões de questões técnicas para aprovação do Condomínio Fechado é de competência do município, que poderá ser assessorado, a seu critério, pela AMOSC (Associação dos Municípios do Oeste de Santa Catarina), ou outra associação que vier a substituí-la.

§ 1º. Para análise da Consulta Prévia será exigido o seguinte:

- I - Apresentação de requerimento do interessado;
- II - Descrever no requerimento qual a modalidade urbanística a ser implantada, prevista no Art. 1º e no Art. 9º desta lei e as suas características e peculiaridades;
- III - Demonstrar o cumprimento dos requisitos dos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 6º desta lei;
- IV - Apresentar os itens I, II, III, IV, V do Art. 7º desta lei;
- V - Indicar o local das áreas de usos comuns previstas no Art. 10. desta lei;
- VI - Outras exigências que entender necessárias;

§ 2º. O município expedirá a resposta a Consulta Prévia contendo as diretrizes e as exigências ao incorporador, e a mesma terá validade de 03 (três) anos, salvo impeditivo de legislação superior que impeça a continuidade e aprovação do processo;

§ 3º. Antes e/ou depois de expedir a consulta prévia com as diretrizes, o município poderá solicitar maiores esclarecimentos ou complementos ao processo, ou sobre qualquer um dos documentos recebidos, bem como fazer exigências complementares ao incorporador, sempre por escrito;

**Art. 16.** Após análise do processo, atendendo os requisitos desta lei, principalmente os Art. 6º ao 14, e apresentação dos documentos em 03 (três) vias, o Município emitirá:

- I - os Alvarás De Edificações das Unidades autônomas, se for o caso;
- II - os Alvarás De Edificações das Áreas De Usos Comuns (item "IX" do Art. 7º dessa lei);
- III - o Alvará Urbanístico dos Lotes, quando sem edificações;
- IV - o Termo de Garantia das Obras, previsto no Art. 17. dessa lei;



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## MUNICÍPIO DE GUATAMBU

### CAPÍTULO VIII

#### DAS GARANTIAS DAS OBRAS E TERMO DE GARANTIA DA INFRA ESTRUTURA

**Art. 17.** Depois de finalizado o processo, será assinado pelo Incorporador ou Empreendedor com o Município um Termo de Garantia, onde constará as obrigações assumidas, entre estas:

- I - Descrição de todas as obras a serem realizadas no Condomínio;
- II - Descrição das obras compensatórias e ou mitigadoras do incorporador previstas no art.14 desta lei;
- III - Cronograma de implantação com datas e as respectivas etapas;
- IV - Especificação dos 30% da área total das unidades, que são dadas ao Município como garantia de execução das obrigações assumidas;
- V - Especificação de quais as unidades serão dadas em garantia;
- VI - Discriminação das penalidades pelo descumprimento das obrigações;

§ 1º - A execução das obras do Condomínio poderá ser feita em etapas e entregues parcialmente ao Município.

§ 2º. Conforme as execuções parciais estejam concluídas, obedecendo o “cronograma” apresentado, poderão ser liberadas, também parcialmente, as unidades dadas em garantia, em valor equivalente a obra já construída, conforme os orçamentos constantes no processo de aprovação, e na dúvida por avaliação realizada por comissão designada para essa finalidade.

§ 3º. O cronograma da execução das obras poderá ser alterado, desde que haja a devida justificativa e aquiescência do Chefe do Poder Executivo.

### CAPÍTULO IX

#### LOCAIS ONDE NÃO SERÁ AUTORIZADO CONDOMÍNIO FECHADO

**Art. 18.** A implantação de Condomínios Fechados não será permitida:

- I - em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento e, decorrente transformação em lagos, com a garantia de escoamento de forma controlada e sem apresentar riscos às atividades adjacentes;
- II - em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido, antecipadamente saneadas e aprovadas para uso urbano pelas autoridades Municipais, Estaduais e Federais competentes;



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

III - em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, devidamente comprovadas por estudo técnico realizado por profissional da área;

IV - criar as unidades autônomas em áreas que possuam declividade entre 30° (trinta graus) e 45° (quarenta e cinco graus), sem que tenham sido tomadas medidas de contenção ou tenham os cuidados necessários à estabilidade do terreno, conforme determina a autoridade Municipal e, sendo vedado o condomínio em áreas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus);

V - em áreas definidas como APP - Área de Preservação Permanente pela Lei Federal, e áreas "*non aedificandi*" quais sejam: as áreas situadas ao longo de rios, lagos, ou quaisquer cursos d'água, desde seu nível mais alto, a partir da sua faixa marginal de 30,00m (trinta metros) para cada lado, áreas situadas em nascentes, observando-se um raio de 50,00m (cinquenta metros) a partir do leito da mesma, e demais áreas citadas na lei referida neste inciso;

VI - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Parágrafo único** - É permitido o cruzamento do sistema viário sobre as APP citadas no inciso V acima, e áreas "*non aedificandi*", quando não for possível outra solução, ou que tratar-se de uma situação consolidada prevista na Lei Federal nº 10.257/2001, desde que aprovado pelo órgão ambiental responsável;

### CAPÍTULO X DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROVIMENTOS DA CORREGEDORIA DE JUSTIÇA

**Art. 19.** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal, o incorporador deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando o registro da incorporação ou instituição condominial;

II - Projetos aprovados pela Municipalidade previstos no art. 7º desta lei e os Alvarás previstos no art. 16º desta lei;

III - Todos os documentos e projetos descrito no Artigo 8º desta lei;

IV - Adequar o processo ao Provimento nº 075/98 da Corregedoria de Justiça de SC, e ainda todas demais normas da Corregedoria relativas ao(s) empreendimento(s) imobiliário(s) planejado(s);

V - O contrato padrão a ser utilizado na venda das unidades, onde devem constar as restrições urbanísticas, convencionais do condomínio, e todas as obrigações constantes nesta lei que são dos condôminos, mantendo registrado em cartório, o Contrato Padrão;





## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

VI - O CRI fará os seguintes procedimentos:

- a) a incorporação imobiliária (se houver) e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba (livro 2 - Registro Geral);
- b) a conclusão das obras de infra-estrutura será averbada também junto à matrícula da gleba, através do fornecimento de declaração de vistoria pelo município;
- c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio (livro 3- Registro Auxiliar) e, ato contínuo, averbada na matrícula;
- d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas - lotes - para nela serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referência ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.
- e) Quando da averbação, na matrícula da unidade autônoma ou lote, deverá o CRI mencionar a existência do registro da convenção condominial, e sejam destacadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para plena publicidade aos adquirentes.
- f) averbar nas matrículas individuais das unidades que foram dadas em garantia como caução das obras e demais obrigações constantes no Termo de Garantia firmado com o município;

**Art. 20.** Deverá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do “condomínio de lotes” e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 no Art. 32, e suas alterações, se houver, porém sendo suprimida as exigências relativas as edificações que não são previstas nesta modalidade urbanística.

### CAPÍTULO XI DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DOS CONDÔMINOS E DO MUNICÍPIO

**Art. 21.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma ou lote mencionado no registro do Condomínio Fechado constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Parágrafo único** - A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU**

**Art. 22.** A manutenção interna do Condomínio será por conta dos Condôminos adquirentes, que compreende todas as obras de infra estrutura, conservação das vias internas, recolhimento de lixo, meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, a rede e o sistema de água potável, e ainda a execução do tratamento dos resíduos dos esgotos cloacais da unidade conforme previsto no licenciamento ambiental, tudo as expensas do Condômino. Caberá ao município a obrigação de buscar o recolhimento dos resíduos do lixo do condomínio na entrada do condomínio e ou local definido previamente entre as partes no projeto.

§ 1º. Os condôminos ficarão sujeitos às taxas de manutenção estabelecidas pelo condomínio para fazer face às despesas a que se refere este artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial e Territorial incidente sobre cada unidade autônoma.

§ 2º. Caso o fornecimento de energia elétrica, água potável, esgoto cloacal ou algum outro serviço ou material desta natureza seja de concessionária pública, a manutenção, reposição e ampliação automaticamente caberá a mesma.

**Art. 23.** O município terá direito a adentrar no condomínio quando necessário para fiscalização de qualquer espécie, quer de ordens sanitárias, tributárias, urbanísticas e outras, desde que identifiquem-se na portaria.

**Art. 24.** Obriga-se o incorporador a constar em todos os contratos de venda, promessa ou cessão da unidade, ou alienação fiduciária, quer por instrumento particular ou público, à vinculação na alienação das frações ideais do terreno e do negócio da construção, deverá citar expressamente todas as obrigações previstas neste Capítulo, as restrições urbanísticas ou Plano Diretor interno, as demais exigências desta lei e os prazos de execução das obras e serviços a serem executados pelo incorporador.

### **CAPÍTULO XII DA ENTREGA DAS OBRAS, DESCAUCIONAMENTO DAS GARANTIAS E L.A.O.**

**Art. 25.** Uma vez concluído o empreendimento e as edificações de usos coletivos, o incorporador deverá obter os seguintes documentos:

I - Apresentar ao município requerimento indicando a conclusão das obras e anotações de responsabilidade técnica (ARTs) do responsável pelas execução(es) de cada uma destas obras;

II - Solicitar o TVO - Termo de Vistoria de Obras no município, que fará a vistoria e emitirá o TVO atestando o cumprimento das obras de infra-estrutura de caráter comuns em



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE GUATAMBU

nome do incorporador ou empreendedor, bem como as particulares em nome dos proprietários para as averbações individuais;

III - Solicitar ao município a emissão do Alvará de Habite-se das edificações comuns previstas anteriormente, que fará a vistoria técnica e emitirá o Alvará atestando a conclusão das obras;

IV - Após apanhados os documentos previstos nos itens “II” e “III”, obter junto a FATMA a emissão da L.A.O. – Licença Ambiental de Operação, conforme Art. 13 desta lei;

V - Após apanhados os documentos previstos nos itens “II”, “III” e “IV”, o incorporador deverá fazer a averbação destes junto ao Cartório de Registro de Imóveis, consagrando a conclusão do empreendimento, devolvendo uma via da matrícula atualizada do Condomínio ao município para arquivo e procedimentos tributários;

§ 1º. É de direito do incorporador fazer o descaucionamento parcial das unidades autônomas e ou lotes caucionados como garantias destas, proporcionalmente as obras realizadas, ficando claro que dentro do empreendimento a trafegabilidade das vias internas e a manutenção será de exclusiva responsabilidade do incorporador até a entrega ao Condomínio e após a entrega, caberá ao próprio condomínio;

§ 2º. É de direito do incorporador, após concluídos os itens “II”, “III” e “IV” acima e obtido os respectivos T.V.O e Alvará de Habite-se, receber do Município o Termo de Descaucionamento e liberação de todas as garantias, para a respectiva baixa no Cartório de Registro de Imóveis;

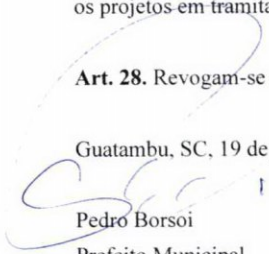
### CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 26.** Aplicam-se, no que for omissa a presente lei, as disposições da lei de parcelamento do solo para fins de loteamento e/ou desmembramento.

**Art. 27.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sujeitando-se a mesma a todos os projetos em tramitação e ou analisados anteriormente.

**Art. 28.** Revogam-se as disposições em contrário.

Guatambu, SC, 19 de junho de 2012.

  
Pedro Borsoi  
Prefeito Municipal