

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº xxx, DE xxx DE xxxxxx DE 2022

Altera artigos da Lei Municipal nº xxxxx e dá outras providências.

**Art. 1º** O art. 27 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 27. Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes de fundos com testada inferior a doze metros para a via pública.

**Art. 2º** O art. 29 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 29. Aplicam-se aos desmembramentos que resultem em lotes urbanos, no que couber, os requisitos urbanísticos do art. 75, exigindo-se ainda a previsão de áreas de uso público no importe de vinte por cento, para desmembramentos com quatro hectares ou mais, sendo isento para casos abaixo da referida metragem.

**Art. 3º** O parágrafo segundo do art. 40 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º Em loteamentos de interesse social serão admitidos lotes de duzentos e quarenta metros quadrados de área, testada mínima de doze metros, acrescida de dois metros para lotes de esquina e profundidade mínima de vinte metros.

**Art. 4º** O inciso primeiro do art. 41 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

I - o lote mínimo poderá ter a área reduzida para menos de duzentos e quarenta metros quadrados e testada inferior a doze metros, desde que aprovado por lei específica, após parecer favorável do Conselho de Habitação e o parcelamento for destinado para loteamentos de interesse social;

**Art. 5º** Fica pelo presente alterado o inciso primeiro e inciso segundo, do parágrafo primeiro do art. 43 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

I - em loteamentos com até cinquenta lotes, será disponibilizado cinco por cento da área dos lotes vendáveis para implantação de equipamentos públicos, em lote único.

II - em loteamentos com cinquenta e um lotes ou mais, será disponibilizado cinco por cento da área dos lotes vendáveis para implantação de equipamentos públicos, em lote único ou fracionado, conforme aprovação do Município.

**Art. 6º** Fica pelo presente alterado o inciso segundo, do parágrafo segundo, bem como o parágrafo terceiro do art. 43 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

II – para as áreas verdes, a proporção de oito metros quadrados por habitante, no mínimo, conforme dispositivos da legislação estadual, considerando cinco habitantes por lote.

§ 3º O Município de Maravilha não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado, exceto se houver aprovação legislativa.

**Art. 7º** Fica pelo presente alterado o *caput* do art. 44 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 44. A área destinada a implantação de equipamentos urbanos e comunitários deve obrigatoriamente ter as dimensões mínimas de um lote urbano especificadas no Art. 40 desta Lei Complementar, declividade inferior a vinte por cento e nela ser inserido um círculo de diâmetro mínimo de doze metros.

**Art. 8º** Fica pelo presente alterado o inciso IX e XI do art. 49 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

IX – calçada pública padronizada, conforme especificado do Código de Obras e Edificações.

XI - implantação de equipamento público conforme Art. 44, quando couber.

**Art. 9º** Fica pelo presente alterado o art. 58 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 58 O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de doze meses a contar da data de sua expedição.

**Art. 10** Fica pelo presente alterado o art. 62 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 62 O prazo máximo de validade das diretrizes básicas para o parcelamento é de doze meses, a contar da sua expedição.

**Art. 11** Fica pelo presente alterado o art. 65 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 65. O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta seção de forma digital, admitindo-se a forma física quando previamente autorizado pelo Município.

**Art. 12** Fica pelo presente alterado o parágrafo segundo do art. 67 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º O anteprojeto terá validade de doze meses, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.

**Art. 13** Fica pelo presente alterado o *caput* do art. 69 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 69 o projeto urbanístico deverá ser apresentado em meio digital e uma via impressa para o Município de Maravilha e deverá conter:

**Art. 14** Fica pelo presente alterado o inciso VIII do art. 75 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, os qual passa a vigorar com a seguinte redação:

VIII – licença ambiental prévia ou dispensa emitida pelo órgão competente para as situações de desmembramentos, quando for o caso.

**Art. 15** Fica pelo presente alterado o art. 76 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 76. Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em formato digital e uma via física para o Município de Maravilha.

**Art. 16** Fica pelo presente alterado o art. 78 da Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 78 Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro não poderão ser menores que trezentos metros quadrados e testada mínima de dez metros.

**Art. 17** Fica pelo presente incluída a Seção VI no Capítulo IV, na Lei Complementar n. 099, de 13 de dezembro de 2016, com os seguintes artigos:

#### Seção VI

#### DISPOSIÇÕES GERAIS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Art. 52-A Será admitido o uso do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado de unidades residenciais observando as disposições legais pertinentes e as leis de parcelamento do solo.

Art. 52-B Entende-se por Condomínio Horizontal Fechado, a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo, cada unidade, propriedade independente destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º Cada unidade do Condomínio será tratada como objeto de propriedade privada ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação.

§ 2º Os Condomínios Horizontais Fechados deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com

registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

§ 3º Uma vez registrado o Condomínio Horizontal Fechado no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

Art. 52-C O Condomínio Horizontal Fechado deve atender ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo Município, aos parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições previstas, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Art. 52-D Fica autorizada a implantação de Condomínio Horizontal Fechado de Unidades Residenciais nas Zonas Mistas e Zonas Residenciais, podendo ser implantado em zona não prevista, desde que garantido acesso pavimentado a via existente, podendo ser uma rodovia estadual, municipal e ou federal.

Art. 52-E Todos os Condomínios Horizontais Fechados deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado previstos pelo Município;

II - não poderão ultrapassar a distância de quatrocentos metros entre duas ruas arteriais e ou coletoras;

III - proceder com a doação de área pública não inferior a cinco por cento da área total do empreendimento, cercada, externa aos limites do Condomínio e com testada para a via pública;

IV - as dimensões mínimas das áreas privativas e áreas verdes em todo o condomínio deverão atender ao definido na Lei de Parcelamento do Solo;

V - será reservada área interna ao condomínio não inferior a vinte e cinco por cento da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo três por cento desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

VI - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de três metros, devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual;

VII - implantar, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, praças e ou áreas verdes externas à área de fechamento, para acesso de veículos, contendo círculo mínimo de vinte metros de diâmetro e área total não inferior a um por cento da área do empreendimento, servindo esta área para o cálculo de área comum do condomínio;

VIII - a portaria e portões de acesso ao condomínio deverão ter altura mínima de quatro metros e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;

IX - será prevista pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários;

X - as dimensões das vias de circulação interna e passeios atenderão no mínimo ao seguinte:

a) as vias de circulação interna terão largura mínima de quatorze metros, sendo dez metros para a pista de rolamento e dois metros para os passeios de cada lado da pista;

b) nos condomínios horizontais fechados constituídos com mais de cinquenta unidades autônomas, deverá ser prevista uma via de acesso principal interna ao empreendimento com no mínimo dezesseis metros;

c) em casos especiais, poderá ser autorizada a implantação de via de circulação interna com largura mínima de doze metros, sendo oito metros para a pista de rolamento e dois metros para os passeios de cada lado da pista.

§ 1º Fica dispensado da doação da área pública prevista no inciso III deste artigo, as glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas.

§ 2º Os Condomínios Horizontais implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma.

§ 3º Na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede interna de coleta de efluentes para futura interligação do sistema à rede coletora pública, quando da sua implantação.

§ 4º Enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no entorno do condomínio, o condomínio deve executar sistema de tratamento coletivo ou o condômino executar sistema individual e disposição final de esgoto, adequado ao tamanho e padrão da edificação, composto no mínimo por fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, implantado na frente da edificação para facilitar a futura interligação à rede interna de coleta de efluentes e aprovado quando da obtenção do alvará de construção.

§ 5º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 52-F Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios Horizontais Fechados deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, sendo permitido até três pavimentos e vedadas as edificações multifamiliares.

Parágrafo Único. A implantação de Condomínios Horizontais Fechados em zoneamentos que não possuam índices urbanísticos definidos, obedecerão aos índices estabelecidos para o zoneamento predominante no entorno do empreendimento.

Art. 52-G A entrada de acesso ao condomínio deve respeitar, no mínimo, a testada mínima para a via pública exigida para o zoneamento em que o empreendimento estiver inserido.

Art. 52-H Sendo necessária a abertura ou projeção de sistema viário sobre a área em que se pretende implantar o Condomínio, o interessado deverá aprovar previamente loteamento, dividindo o imóvel em tantas quadras e lotes quantos forem necessários, para posteriormente ser implantando o condomínio pretendido.

Art. 52-I Fica estabelecido que a distância mínima entre dois ou mais Condomínios Horizontais não poderá ser inferior a cem metros.

Parágrafo Único. Poderá ser autorizada a implantação de dois ou mais Condomínios Horizontais de Unidades Residenciais adjacentes, desde que o somatório da extensão dos empreendimentos não ultrapasse a distância de quatrocentos metros e inexista abertura ou projeção de sistema viário sobre as áreas envolvidas.

Art. 52-J Será de responsabilidade dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação pública, tratamento de esgoto e demais infraestrutura existente no empreendimento;

IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos, devendo os mesmos serem depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para entrega ao serviço de coleta pública;

V - a manutenção e limpeza de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando houver;

VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 52-K São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, e outras que forem de uso comum de todos os condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 52-L As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelos condôminos.

Art. 52-M As Áreas de Preservação Permanente - APP, porventura existentes dentro dos limites do Condomínio deverão ser circundadas por uma via de acesso interna.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área pública e áreas de uso comum.

§ 2º As Áreas de Preservação Permanente serão consideradas de uso comum dos condôminos, porém, não serão utilizadas no cômputo dos vinte e cinco por cento de áreas comuns exigidas para a aprovação dos condomínios.

Art. 52-N Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços, dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

Parágrafo Único. Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 52-O Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

**Art. 18** As despesas decorrentes com a realização da presente Lei correrão por conta do orçamento municipal vigente.

**Art. 19** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Maravilha - SC, xxxx de xxxx de 2022.

**XXXXXXX**

Prefeito do Município de Maravilha