



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2023 - REDAÇÃO FINAL

#### DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DE CASAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ.

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei tem por objeto a observância quanto aos parâmetros regulatórios, urbanísticos atuais de desenvolvimento urbano e funções sociais da cidade, bem como normas para implantação de condomínios de lotes e de casas, entendidos por esta lei como terrenos com partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**Art. 2º** Os condomínios de lotes dentro deste Município serão implantados e executados mediante prévia licença e fiscalização dos órgãos públicos competentes, sendo disciplinados pelo Artigo nº 1.358-A da Lei nº 10.406/2002, pela Lei nº 4.591/1964 ou aquelas que as sucederem e demais normas aqui consignadas

**Art. 3º** A análise, aceite, tramitação, aprovação e emissão de alvará para implantação de condomínios urbanísticos de lotes observarão lei ou decreto já estabelecido para empreendimentos abrangidos pela Lei nº 4.591/1964 ou sucessora, com as particularidades dispostas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando pela sua localização e/ou porte a atividade puder interferir significativamente na circulação de veículos e pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH do município de Itajaí, desde que de forma justificada e objetivamente fundamentada, deverá requerer para apresentação pelo empreendedor o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme Lei Municipal pertinente.

**Art. 4º** Não se aplicam ao condomínio de lotes as normas voltadas a disciplinar ou regulamentar a Lei nº 6.766/1979, exceto quanto ao disposto no art.12, §1º da Lei 17.492/2018.

#### CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

**Art. 5º** Para efeitos desta lei, e em observância à Lei de parcelamento do solo urbano, será considerado condomínio urbanístico de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, industrial, ou mista, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 1º Os condomínios horizontais de lotes, poderão ser destinados aos usos residencial, não residencial e misto, com restrições urbanísticas para usos conflitantes.

§ 2º Em todo condomínio deve ser assegurado o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo conforme art. 12, inciso VIII da Lei Estadual 17.492/2018.

**Art. 6º** É vedada a existência de vias e logradouros públicos do Município dentro do perímetro limitativo do



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



condomínio de lotes.

**Art. 7º** O condomínio de lotes poderá ser implementado em todo o território municipal, em áreas com características de urbanização, sempre respeitando a lei de zoneamento vigente no Município, cabendo distinguir os parâmetros previstos para a área dentro e fora do perímetro urbano.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes projetados em perímetro não urbano, mas com características de urbanização, deverão atender os requisitos adicionais conforme Capítulo IV desta Lei Complementar.

**Art. 8º** A implantação de qualquer condomínio de lotes dependerá de aprovação da autoridade licenciadora do Poder Executivo Municipal e do órgão ambiental competente.

**Art. 9º** As unidades de uso privativo constituirão propriedades autônomas, sujeitas às limitações desta Lei Complementar e demais disposições legais, incidindo sobre elas o imposto predial e territorial urbano, independente da sua localização.

§1º Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeito de identificação.

§2º Ao instituir o condomínio urbanísticos de lotes o empreendedor deverá discriminar e individualizar as unidades autônomas, descrever as extremas uma das outras e respectivas partes privativas e comuns, e cumprir rigorosamente com as responsabilidades de incorporador dispostas na Lei nº 4.591/1964.

§3º Cada unidade autônoma receberá uma parte integrante, inseparável e indivisível, representada por uma fração ideal do terreno, expressa sob a forma decimal ou ordinária, que corresponderá à área de uso privativo e comum do empreendimento.

§4º Nenhuma unidade autônoma pode ser privada de acesso ao logradouro público.

§5º Nos casos em que houver a necessidade de via de acesso ao condomínio, a via deverá ser da mesma dimensão da via pública, não sendo inferior a 12 metros de largura.

§6º Além das prescrições desta Lei Complementar, as edificações respeitarão as normas do Código de Obras do município de Itajaí e outras leis pertinentes.

**Art. 10.** Aplicam-se, no que couber ao condomínio de lotes, as normas relativas ao Condomínio Edilício, dispostas na Lei nº 10.406/2002, sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo e a legislação urbanística vigente aplicável.

**Art. 11.** Para os efeitos desta Lei Complementar, o empreendimento imobiliário denominado condomínio de lotes apresentará as seguintes características:

I – Perímetro delimitado por meio de cercas e/ou muros;

II – Acesso restrito com controle de acesso;

III – Relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591/1964 e pela Lei nº 10.406/2002;

IV – Convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias acerca de uso individual e coletivo do solo, bem como as cláusulas exigidas pelo Capítulo VII da Lei nº 10.406/2002;

V – Implantação da infraestrutura por parte do empreendedor, com a manutenção da infraestrutura interna e da complementar à cargo do condomínio após ter sido ele instituído.

VI – Propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;

VII – divisão do imóvel em partes designadas de lotes (unidades autônomas) que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas de uso comum).



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



§ 1º Os condomínios de lotes poderão ser horizontais, e destinados aos usos residencial, não residencial e misto, com restrições urbanísticas para usos conflitantes.

§ 2º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 12.** Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna nos condomínios:

I – Abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, sempre sujeitas à pavimentação;

II – Obras de drenagem de águas pluviais;

III – Implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto conforme normas específicas e definições do órgão ambiental;

IV – 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;

V – Implantação de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI – Implantação de sistema de abastecimento de água potável;

VII – Delimitação dos limites do condomínio de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos competentes;

VIII – Nas divisas com as vias públicas, os condomínios que optarem por muros poderão tê-los vedados até o limite de 2,40 metros de altura, tornando-se opcional a substituição por materiais translúcidos ou grades, sendo que a continuidade do muro não translúcido não poderá ultrapassar 100 (cem) metros de comprimento e, nos muros com comprimento maior que o indicado, deverão constar elementos translúcidos de até 5 (cinco) metros de comprimento.

IX – As divisas com vias públicas contarão sempre com calçadas, cuja largura mínima será de 3,50 metros de largura.

X – Em condomínios com frentes para a via pública com comprimento maior do que 50 metros ou que seja implementado de forma contígua à outra já existente ou aprovado pela Municipalidade, será obrigatória a existência de fachadas ativas, na forma de espaços de comércio e serviços, na proporção de 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por unidade autônoma, até o limite de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) dentro do perímetro urbano, sendo o limite mínimo fora da área urbana equivalente a 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados). Essas áreas descritas se referem a área total construída dos comércios e serviços.

§1º Serão permitidos empreendimentos com área útil de até 250.000,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), e, nos casos de empreendimentos com dimensões superiores a estabelecida, deverão estes projetos serem encaminhados para análise e aprovação do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial, desde que possível sua implementação na área de zoneamento escolhido para o empreendimento.

§2º É permitida a contiguidade até o limite de 1000 (mil) metros lineares de muro de empreendimentos imobiliários, desde que aprovados como condomínios de lotes, nos termos do art.12 e seus incisos e, nos casos de contiguidade superior a este limite, os empreendimento ficam condicionados a aprovação expressa do Conselho de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí, ou órgão que o substitua.

**Art. 13.** O acesso viário do condomínio deverá ser ligado ao sistema viário público e não poderá gerar obstrução sobre vias públicas já existentes ou projetadas por meio de decretos ou legislação pertinente.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



**Art. 14.** Para fins de cálculo de área do empreendimento serão observadas as regras previstas nesta Lei, aplicando-se subsidiariamente a Lei nº 4.591/1964, obrigando o empreendedor a observar os seguintes regramentos urbanísticos:

§1º Para fins dos cálculos urbanísticos, Área Útil será a área remanescente quando descontadas as Áreas de Preservação Permanente - APP e áreas de reserva legal.

§2º Todos os empreendimentos destinarão 35% da sua área útil, resguardando-se:

I - 10%, ao menos, para área verde;

II - 10% para área institucional, destinada fora do perímetro do empreendimento, porém, inserido dentro dos limites vinculados ao próprio bairro onde será estabelecido o condomínio;

§3º A Área Verde deverá ser comum, não podendo ser destinada aos arruamentos e não podendo ser alocada dentro Áreas de Preservação Permanente - APPs e/ou áreas de reserva legal que estejam no perímetro do condomínio de lotes.

§4º As vias internas terão largura mínima de 6 (seis) metros de pista e passeio com ao menos 1,5m (um metro e meio) de largura.

§5º Além das vias internas e passeios, deverá o empreendedor incutir em seu projeto área comum para fins de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 6 (seis) metros quadrados por unidade privativa para os usos habitacionais, comerciais e industriais, com a obrigação de contar com área construída ou edificada quando houver mais do que 20 (vinte) lotes privativos, dotando-a de equipamentos compatíveis para os usos.

§6º Fica permitida a conversão de até 50% da área institucional prevista no § 2º, inciso II, deste artigo em Área Recreativa do condomínio, a qual será incluída dentro do perímetro do condomínio horizontal fechado de lotes, cujo domínio e manutenção correrão por conta do mesmo.

§7º O saldo de área para alcançar a totalidade de 35% poderá ser computado como vias internas de circulação, áreas verdes, áreas de uso comum internas dos condôminos e faixas non edificandi.

**Art. 15.** As unidades autônomas terão as seguintes dimensões mínimas:

I - Área privativa mínima de cada unidade: 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) em condomínios dentro do perímetro urbano e 400,00m<sup>2</sup> em condomínios fora do perímetro urbano com características de urbanização, sejam residenciais, industriais e de serviços;

II - Frente mínima 10 (dez) metros em condomínios dentro do perímetro urbano e 12 metros condomínios fora do perímetro urbano com características de urbanização.

**Art. 16.** As edificações em cada unidade de uso privado deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - Taxa de ocupação de acordo com o que determina o Plano Diretor e Lei de Uso do solo vigente para o zoneamento do empreendimento;

II - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

III - Garantia de área de permeabilidade do solo conforme determinado pelo zoneamento específico do terreno em condomínios dentro e/ou fora do perímetro urbano;

IV - Observância da convenção do condomínio e as legislações municipais.

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

**Art. 17.** Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio de lotes, este tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, equipamentos e os serviços urbanos internos aprovados, observadas as disposições do Art.1.357 e 1.358daLei 10.406/2002.

### CAPÍTULO IV



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### DOS CONDOMÍNIOS EM ÁREAS FORA DO PERÍMETRO URBANO

**Art. 18.** A implantação dos condomínios de lotes em áreas fora do perímetro urbano será permitida em áreas onde já existem características de urbanização, e, deverão, adicionalmente aos itens já dispostos na presente lei, atender aos seguintes requisitos:

I - Atendimento à legislação ambiental, municipal, estadual e federal, e não possuir área total inferior a área mínima definida para o módulo rural federal.

II - Reservar uma faixa de 12,5m (doze metros e meio) do eixo da via, como faixa não edificante de domínio público das estradas, rodovias, linhas de transmissão de energia e dutos.

**Art. 19.** As edificações a serem construídas nas áreas privadas do condomínio de lotes fora do perímetro urbano serão aprovadas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do município de Itajaí, posteriormente à aprovação e registro do condomínio no cartório competente.

### CAPÍTULO V DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 20.** As áreas institucionais requeridas pela legislação serão utilizadas para fins de implantação de equipamentos públicos e urbanos definidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Município de Itajaí.

**Art. 21.** Nas hipóteses e nas condições em que for exigida reserva de áreas destinadas a uso público de cunho institucional ou para o alargamento das vias existentes a fim de atingir a largura mínima para garantir a mobilidade, tais áreas serão doadas ao Município no ato do registro dos empreendimentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme planta aprovada na Prefeitura e o oficial registrador deverá proceder com tal encaminhamento.

**Art. 22.** Fica dispensada a doação de área institucional no caso de glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas em processos e aprovações anteriores.

Parágrafo único. A comprovação da doação de área institucional anterior se fará mediante processo administrativo.

### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 23.** Os empreendimentos deverão observar as regras previstas nesta Lei e nas demais legislações correlatas.

Parágrafo único. Os empreendimentos aprovados ou licenciados ambientalmente no Município de Itajaí, até a publicação desta Lei, poderão proceder com o devido andamento e registro observando os entendimentos e procedimentos utilizados na aprovação ou licenciamento, considerando-se exclusivamente nestes casos os atos praticados até a vigência desta lei válidos e atingidos pelo ato jurídico perfeito.”.

### CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 24.** Os condomínios de lotes aprovados com base nesta Lei Complementar apenas poderão sofrer alterações com a aprovação de 2/3 dos signatários da convenção condominial, desde que não altere os limites urbanísticos, nem a área ou a destinação das áreas verdes e institucionais previstos nesta Lei.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



**Art. 25.** O proprietário e/ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção nos lotes, ainda que mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

**Art. 26.** O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei Complementar será sempre o da Comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art.107 da Lei nº 13.105/2015.

**Art. 27.** Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Itajaí.

**Art. 28.** As infrações à presente lei estarão sujeitas às penalidades impostas na forma como disposto nas leis que regem o zoneamento urbanístico do município de Itajaí.

**Art. 29.** Os empreendimentos já registrados ou aprovados até a data da publicação desta Lei Complementar serão considerados válidos e atingidos por ato jurídico perfeito.

**Art. 30.** Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial.

**Art. 31.** Para aplicação desta Lei Complementar, cabe aos órgãos regulamentadores do município de Itajaí as aprovações urbanísticas, como definições de zonas, dimensões de lotes, frações ideais e demais índices urbanísticos, aprovações ambientais e desenvolvimento urbano e de infraestrutura, conforme previsão nas leis municipais correlatas.

**Art. 32.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Itajaí, 14 de dezembro de 2023.

### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

BRUNO ALFREDO LAUREANO  
**PRESIDENTE**

ODIVAN WIVALDO LINHARES  
**VICE-PRESIDENTE**

CHRISTIANE STUART  
**RELATORA**



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### MENSAGEM Nº 098/2023

Exmo. Sr.  
Ver. MARCELO WERNER  
Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à análise e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal de Itajaí, o Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo regulamentar o instituto de Condomínio Urbanístico de Lotes, instituído pela Lei Estadual 17.492, de 22 de janeiro de 2018, devido ao interesse público em projetos voltados a este instrumento, garantindo o respeito ao Plano Diretor Municipal.

Este projeto busca assegurar a ordem urbanística sobre este instituto, de modo a garantir o ordenamento urbano.

De início, definiu-se a possibilidade da utilização da fachada ativa, que busca de dar vida ao local, possibilitando a criação de locais de fornecimento de comércio e/ou serviços, fornecendo maior segurança devido à movimentação gerada por esta dinâmica social.

Nesse sentido, buscou-se assegurar que todos os projetos respeitem a acessibilidade, com a previsão de calçadas largas para melhor segurança em sua utilização. Ademais, também foi resguardada a possibilidade de ampliação das vias de acesso necessárias para a execução do projeto visando à melhoria da mobilidade urbana na localidade.

De forma a evitar a criação de ilhas formadas pelos condomínios, foi definido que o perímetro voltado para as vias públicas serão cercados por muros de no máximo 1,20 metros e gradis ou materiais transparentes para melhor interação urbana do projeto com o seu entorno, gerando maior conforto e segurança aos transeuntes.

Por fim, foi resguardado o livre acesso as praias e demais bens de uso comum do povo. Assim, informamos que foram cumpridos todos os requisitos essenciais ao Projeto de Lei definidos pelo art. 12, § 1º e seus incisos da Lei Estadual 17.492/2018, que permitirá a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Certos de que V. Exa e Ilustres Pares aprovarão a proposição encaminhada, antecipadamente agradecemos e aproveitamos o ensejo para renovar votos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

**VOLNEI JOSÉ MORASTONI**  
Prefeito Municipal

**GASPAR LAUS**  
Procurador-Geral do Município