



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/2023**

**DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES, DE CASAS E DÁ OUTRAS ROVIDÊNCIAS (nos termos da Lei nº 4.591/74, Lei nº 13.465/2017, Lei nº 0.257/2001 e Lei Estadual nº 17.492/2018).**

**CAPÍTULO I - DAS 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 e respectivos parágrafos da Lei nº 10.406/2002, pela Lei nº 4.591/1964 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, com as particularidades dispostas nesta Lei, e suas alterações.

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.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### CAPÍTULO II - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

#### SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º 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 abertura de logradouros públicos ou vias dentro do perímetro do condomínio delimitado pelo art. 11, I, desta lei.

Art. 7º O condomínio de lotes poderá ser implementado em todo o território municipal, sempre respeitando a lei de zoneamento vigente do Município, cabendo distinguir os previstos para a área dentro e fora do perímetro urbano.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes projetados fora do perímetro urbano deverão atender os requisitos adicionais conforme Capítulo IV desta Lei.

Art. 8º A implantação de qualquer condomínio de lotes dependerá de aprovação da autoridade licenciadora do Poder Executivo Municipal e do órgão ambiental competente, conforme disposto na presente lei.

Art. 9º As unidades de uso privativo constituirão propriedades autônomas, sujeitas às limitações desta Lei 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 se instituir o condomínio urbanístico 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 nº4.591/1964 e respectivas alterações.

§ 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 não poderá ser inferior a 12 metros de largura.

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

Art. 10º Aplicam-se, no que couber ao condomínio de lotes, as normas relativas ao Condomínio Edifício, dispostas na Lei nº10.406/2002, 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, 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;



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



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 incorporador, com a manutenção da infraestrutura interna e da complementar à cargo do condomínio após ter sido ele instituído.

### 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 e órgão de saneamento básico;
- 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 muros somente poderão ser vedados até o limite de 1,20m na extensão máxima de 25% dessa divisa, sendo que nas demais áreas se admitem muros transparentes, envidraçados ou similares, ou ainda, formados por treliças de madeira, telas ou gradis metálicos;
- IX - as divisas com vias públicas contarão sempre com calçadas, cuja largura mínima será de 4,5 metros para condomínios com até 25 unidades autônomas, acrescentando-se outros 0,5 metros por cada fração extra de 50 unidades, limitados a 6,5 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 na área rural 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 total 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.

§ 2º É permitido a contiguidade até o limite de dois dos empreendimentos imobiliários desde que aprovados como condomínios de lotes, nos termos desta lei. Mais de dois empreendimentos contínuos poderão ser aceitos desde que aprovados pelo CMGDT.

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.

Art. 14 Para fins de cálculo de área do empreendimento serão observadas as regras previstas na Lei nº 4.591/1964, mas terá o empreendedor que observar os seguintes regramentos urbanísticos:



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



§ 1º Para fins dos cálculos urbanísticos deverão ser descontadas as Áreas de Preservação Permanente- APP e áreas de reserva legal. Essa área remanescente será chamada de Área Útil.

§ 2º Para todos os empreendimentos, será destinada como Área Verde ao menos 10% da Área Útil, quando implementado o condomínio dentro do perímetro urbano e de 30% quando fora do perímetro urbano.

§ 3º A Área Verde deverá ser comum, não poderá ser destinada aos arruamentos e poderá ser alocada, desde que aprovado pelo órgão ambiental, dentro Áreas de Preservação Permanente- APP's e/ou áreas de reserva legal que estejam no perímetro do condomínio de lotes.

§ 4º As vias internas e os passeios, 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 lotes privativos, dotando-a de equipamentos compatíveis para os usos.

§ 6º Para todos os empreendimentos de condomínio de lotes serão reservados 10% da área útil, para uso institucional da municipalidade, localizado fora do perímetro a ser murado pelo condomínio. Áreas privadas incorporadas ao alargamento das calçadas serão aceitas como área institucional.

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;

II - área privativa mínima de cada unidade: 500,00 m<sup>2</sup> em condomínios fora do perímetro urbano para uso urbanizado, sejam residenciais, industriais e de serviços;

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

I - taxa de ocupação máxima de 80% em condomínios dentro do perímetro urbano e 60% condomínios fora do perímetro urbano;

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 tomar-se[1]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 1.358 da Lei 10.406/2002.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### **CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS EM ÁREAS FORA DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 18 A implantação dos condomínios de lotes em áreas fora do perímetro urbano deverão, adicionalmente aos itens já dispostos na presente lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - atendimento à legislação ambiental, municipal, estadual e federal, e não possuir área total (do condômino inteiro) 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, sem edificação de cada lateral das vias públicas municipais;

Art. 19 As edificações a serem construídas nas áreas privadas do condomínio rural de chácaras 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 PARA CONDOMÍNIOS**

Art. 20 As áreas institucionais requeridas pela legislação serão utilizadas para fins de implantação de equipamentos públicos e urbanos definidos pela SEDUH - 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, em ocorrendo no processo tal exigência, 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 As áreas institucionais podem ser doadas em outro local desde que equivalentes à área requerida conforme disposto pelo município de Itajaí em proporção e valor real, bem como a depender do projeto a equivalência poderá ser realizada mediante aprovação do Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial.

§1º Fica dispensada qualquer doação de área institucional prevista no caput deste artigo, as glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas em processos e aprovações anteriores.

### **CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 23 Os empreendimentos que estão como projetos aprovados ou em fase de aprovação, ou seja, em trâmite na Prefeitura Municipal de Itajaí ou no cartório de registro de imóveis e que tenham sido protocolados para a aprovação até a data de 22/01/2018 deverão proceder com o devido andamento e registro do mesmo, bem como, dever-se-ão seguir o entendimento procedimental até então aplicado pelos órgãos, Prefeitura Municipal e Cartório de Registro de Imóveis.

### **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 24 Os condomínios de lotes aprovados com base nesta Lei 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 é 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 Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas como disposto das 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 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 Cabe a municipalidade e demais órgãos regulamentadores do município de Itajaí sua atuação e 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 desta lei e demais leis municipais correlatas.

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



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



### **JUSTIFICATIVA:**

O presente Projeto de Lei Complementar tem como ideia central definir os parâmetros e diretrizes para a regularização dos condomínios de lotes e de casas no âmbito do Município de Itajaí/SC.

Isso porque a Lei Estadual 17.492, de 22 de janeiro de 2018, que dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina, determinou que as diretrizes para o parcelamento do solo para fins urbanos devem estar previstas na legislação municipal.

Assim, após a vigência da legislação estadual, os condomínios de lotes e de casas, por ausência de previsão legislativa municipal expressa, têm passado por entraves legais para a sua aprovação junto ao Poder Público municipal.

Outros condomínios, já aprovados e instituídos, também sofrem com a ausência de legislação para concretização de atos junto aos registros de imóveis na cidade.

Tal situação demonstra a inércia do Poder Executivo Municipal, que há muito trata o tema com desídia.

Diante disso, o Poder Legislativo de Itajaí, por meio de sua Mesa Diretora, apresenta o presente Projeto de Lei Complementar, a fim de que esses entraves sejam resolvidos e os imóveis possam ser devidamente entregues aos seus proprietários.

Vale destacar que, antes de apresentar o referido Projeto de Lei, a Câmara de Vereadores encaminhou, no dia 8 de agosto de 2023, o Ofício nº 23/2023 (em anexo), de autoria do Vereador Marcelo Werner, solicitando informações sobre o tema, bem como informando que a Casa havia aprovado o Requerimento nº 109/2023 (em anexo), de autoria do mesmo Vereador, para a realização de audiência pública, no intuito de discutir o tema.

Infelizmente, a resposta ao Ofício não chegou.

Tal situação forçou o Vereador a requerer as informações pela Lei de Acesso à Informação - LAI, o qual restou protocolado sob o nº 22.494/2023 (em anexo), no dia 24 de agosto de 2023. Foi somente através deste meio que as respostas chegaram, inclusive, com o Poder Executivo Municipal encaminhando minuta prévia do Projeto de Lei Complementar.

Todavia, mesmo após todos esses movimentos e cientes dos inúmeros prejuízos que essa situação acarreta aos cidadãos que adquirem seu imóvel em condomínios desse tipo, o Poder Executivo Municipal não apresentou oficialmente o Projeto de Lei Complementar dispondo sobre o tema.

Diante disso, a Câmara de Vereadores, por meio de sua Mesa Diretora, por entender que a matéria é de competência concorrente com o Executivo Municipal, apresenta o presente Projeto de Lei Complementar, a fim de que tal situação seja regularizada, a Lei Estadual 17.492/2018 seja cumprida e os prejuízos aos cofres públicos sejam cessados.

Importante consignar que o presente Projeto de Lei Complementar contém o teor da minuta encaminhada (doc. incluso) pelo Poder Executivo, em resposta ao requerimento formulado, via Lei de Acesso à Informação - LAI, conforme supramencionado.



# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



Ademais, a Lei Orgânica do Município de Itajaí estabelece, no art. 20, caput, que: “A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou Comissão, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.”.

De pronto, verifica-se a legitimidade do Poder Legislativo para propor o presente Projeto de Lei Complementar.

Entretanto, para que não parem dúvidas, faz-se necessário observar, de início, que o presente Projeto de Lei Complementar não pode ser inserido em qualquer uma das hipóteses previstas no § 1º, do art. 20 da Lei Orgânica do Município de Itajaí.

Isso porque o referido dispositivo legal estabelece as matérias legislativas que competem exclusivamente ao Poder Executivo legislar.

Dispõe o § 1º, do art. 20 da Lei Orgânica do Município de Itajaí:

(...) § 1º São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que:

I - criem a Guarda Municipal;

II - disponham sobre:

- a) criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias, de sua remuneração. Exceto, os vencimentos do Prefeito, Vice-Prefeito;
- b) servidores públicos do Município, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;
- c) criação, estruturação e atribuições das secretarias municipais e órgãos da administração pública municipal.

De uma breve análise, podemos constatar que o presente Projeto de Lei Complementar, como dito anteriormente, não está abarcado nas hipóteses acima, de modo que a sua regular tramitação é plenamente viável.

Por essa razão, a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar se mostra de suma importância para o Município e para toda a sua comunidade.

Diante da importância que o presente Projeto de Lei Complementar possui para a sociedade, é plausível aventar a possibilidade de que os demais pares dessa Casa apresentem emendas ao Projeto. Nesse caso, sugerimos que, para evitar qualquer alegação de vício legislativo, seja realizada nova audiência pública para debater o projeto com as suas respectivas emendas.

De outra banda, compete destacar que, em matéria de igual importância, a qual versava sobre o estudo de impacto de vizinhança – EIV, o Poder Judiciário se manifestou no sentido de que a competência para legislar sobre tal tema é de competência concorrente entre o Poder Executivo e o Poder Legislativo.

Tanto é que, em sede de ação de mandado de injunção, autuado sob o nº 5021516-48.2020.8.24.0033 o Poder Judiciário determinou que essa Casa elaborasse e tramitasse o Estudo de Impacto de Vizinhança do Município de Itajaí, conforme podemos observar da decisão anexa.

Tal situação demonstra a consolidação do entendimento jurisprudencial sobre o tema objeto do Projeto de Lei Complementar.





# ESTADO DE SANTA CATARINA

## Câmara de Vereadores de Itajaí



Entretanto, para que não restem dúvidas sobre a possibilidade de iniciativa deste Projeto de Lei Complementar pelo Poder Legislativo, colacionamos o que dispõe o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Vejamos:

Apelação cível. Mandado de injunção coletivo à luz do art. 5º, LXXI da CRFB/88. Ausência de ato normativo regulamentador do Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV na Municipalidade. Mora do Poder Legislativo. Competência da Câmara Municipal para editar normas referentes ao Estatuto de Impacto de Vizinhança. Inteligência do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2011 - que estabelece diretrizes gerais da política urbana no país, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da CRFB/88 e Plano Diretor do Município de São Pedro da Aldeia. Lei Orgânica Municipal, artigo 50, que determina competência concorrente dos Vereadores, Comissão Permanente da Câmara, Prefeito à iniciativa de leis complementares e ordinárias. Competência legislativa dos Municípios. Sentença de procedência mantida. Recurso ao qual se nega provimento. (TJRJ), Processo nº 0002385-86.2016.8.19.0055 - APELACAO/REMESSA NECESSARIA. Des(a). CLÁUDIA TELLES DE MENEZES - Julgamento: 13/11/2018 - QUINTA CÂMARA CÍVEL).

Corroborando o entendimento jurisprudencial, cumpre destacar as disposições previstas nos incisos I, IV, VI, alínea "c", XV e XVII, do Art. 2º, do Estatuto das Cidades, instituído pela Lei Federal nº 10.257/01, os quais prescrevem que:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...) IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...) VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

(...) XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

(...) XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

Diante do que fora apresentado até o momento, percebe-se que o Estatuto da Cidade, da mesma forma que trata sobre a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, aborda a necessidade de que os municípios disponham de regras que ordenem o regular desenvolvimento da cidade.

Tanto é verdade que o art. 4º, inciso III, alínea "b", do mesmo diploma legal dispõe que:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...) III - planejamento municipal, em especial:

(...) b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

Sendo assim, não restam dúvidas de que compete ao Município legislar sobre o tema, conforme amplamente abordado aqui. Além disso, a competência para tal ato é concorrente entre o Poder Legislativo e o Poder Executivo.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**



Portanto, a Mesa Diretora solicita que os nobres pares votem pela aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, tendo em vista a importância e a relevância que o tema representa para a sociedade.

**SALA DAS SESSÕES, EM 28 DE SETEMBRO DE 2023**

**MARCELO WERNER**  
**PRESIDENTE - Republicanos**

**RUBENS ANGIOLETTI**  
**VICE-PRESIDENTE - PL**

**ODIVAN WIVALDO LINHARES**  
**PRIMEIRO SECRETÁRIO - PSD**

**OTTO LUIZ QUINTINO JUNIOR**  
**SEGUNDO SECRETÁRIO - PSD**