



### ATA N° 3 - 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA 2024

**Data:** 15/10/2024 **Horário** – Início: 08:00 horas **Término:** 09:00 horas

**Local:** Auditório do Centro de Inovação Tecnológico

**Pauta:** Apresentação Demandas Plenária e Assessoria Jurídica (informações demandas protocoladas)

Aos quinze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro às oito horas, no auditório do Centro de Inovação Tecnológico, reuniram-se os membros do Conselho da Cidade, para a realização da terceira reunião ordinária do CONCISLO de 2024, com a seguinte pauta: Apresentação Demandas Plenária e Assessoria Jurídica (informações demandas protocoladas). A abertura foi conduzida pelo Presidente do Conselho o qual agradeceu a presença de todos, e informou que estaria presente na reunião o Assessor Jurídico da Prefeitura Dr. Jorge Matiotti Neto para explanar sobre determinadas demandas, o Presidente comentou ainda situação de algumas demandas em conjunto que acabaram sendo analisadas separadamente, mas que posteriormente, foram feitos os ajustes necessários para ser dado único encaminhamento. Nesse sentido a Assessoria Jurídica se fez presente à reunião para esclarecer algumas dúvidas que surgiram em demandas protocoladas por conselheiro representante da Administração. De posse da palavra o Dr. Jorge reforçou que as demandas são provenientes ou da própria equipe técnica ou de solicitantes externos. Iniciando a apresentação o Dr. Jorge explanou sobre a demanda protocolada de n° 1.249/2024 que trata sobre Chácaras de Lazer, informando ainda que outra demanda foi protocolada e trata de assunto similar, ou seja, se complementam, visando solucionar parcelamentos irregulares e viabilizar o parcelamento por meio de chácaras que até então não ocorrer no município devido a atual legislação. Após apresentação foi aberto espaço para manifestações, sendo que o conselheiro Marcio reforçou sobre a Zona Comercial de Serviços e as nascentes do Rio Macaco e projeção de vias que poderão interferir no processo de parcelamento. O conselheiro Marcio expôs que a situação da Zona Comercial e de Serviços foi aprovada junto a Câmara de Vereadores sem passar por apreciação do CONCISLO. Demais conselheiros manifestaram a mesma preocupação e o Dr. Jorge mencionou sobre o processo de reversão que poderá ser formalizado considerando a demanda apontada pelo conselheiro Marcio. Na sequência passou-se a explanação de outra demanda que trata da legislação de Chácara de Lazer, Memorando n° 2.989/2024. Após leitura do texto, alguns



conselheiros manifestaram opiniões no sentido de contribuir para análise dos comitês temáticos, como a exemplo da isenção de pavimentação asfáltica que seria um dos itens que talvez estivesse inviabilizando os processos de parcelamentos de chácara de lazer. O comitê temático que fez análise isolada apresentou o contexto com o qual foi trabalhada essa primeira análise e a preocupação que a lei municipal não se sobreponha a legislação estadual, como a exemplo da faixa de domínio e área de preservação ambiental. O Presidente do Conselho reforçou que serão reencaminhadas para analisadas três demandas que versam sobre o assunto, incluindo também o nº 3.001/2024 (redistribuindo para Saneamento Básico e Meio Ambiente x Planejamento e Gestão do Solo Urbano, que deverão realizar reunião conjunta). Na sequência o Dr. Jorge explanou sobre a questão dos Condomínios Urbanísticos de Lotes – Memorando nº 2.990/2024, que assim como as chácaras de lazer, como disposto na legislação hoje tem inviabilizado empreendimentos do gênero, a intenção da alteração é portanto viabilizar novos empreendimentos, pois até o presente momento somente um empreendimento foi protocolado junto à Administração. Os conselheiros puderam manifestar opinião e tirar dúvidas, sendo oportunizado espaço, passou-se para as próximas demandas. Outras duas demandas relacionadas aos Condomínios Horizontais Residenciais, Protocolos nº 3.523-2 e 3523-4 foram protocoladas em nome de Júlio Baldissera Casagrande e serão apreciadas em conjunto com a anterior. Com relação ao Memorando nº 2.991/2024 que trata da renumeração dos artigos, protocolada pela Administração, a intenção já não será mais possível em virtude de legislações específicas que disciplinam a redação de textos legais, sendo então considerada retirada pela inviabilidade de acontecer como solicitado. Com relação ao Memorando nº 3.041/2024 a solicitação refere-se à revisão decenal, ou seja, a substituição desta considerando as alterações pontuais e significativas que foram sendo realizadas ao longo dos anos. Os conselheiros manifestaram julgam necessária a revisão, considerando que o cenário do município tem mudado ao longo dos anos, sendo então reforçado pelo Presidente que informação diversa foi repassada a ele, inclusive sobre previsão orçamentária para processo de alteração do Plano Diretor Participativo. Por fim, o Dr. Jorge considerando a presente alteração do Plano Diretor Participativo, sugeriu então que a revisão viesse a ocorrer num período de 2 (dois) anos para frente. Finalizada as explanações o presidente do conselho reforçou sobre a necessidade e a intenção de finalização do processo de alteração em dezembro deste ano, reforçando sobre a importância dos comitês se reunirem em conjunto



para despacharem assim as devidas análises, e não tendo mais assuntos a serem tratados o Presidente do Conselho, encerrou a referida reunião, e eu, Ângela Beux, Secretária Executiva do Conselho, lavrei a presente ata, que segue assinada pelo Presidente do Conselho e acompanha lista de presença e demais documentos anexos mencionados no corpo desta, lembrando que o áudio desta encontra-se disponível para consulta na Secretaria de Desenvolvimento Urbano. São Lourenço do Oeste, Santa Catarina, quinze de outubro de dois mil e vinte e quatro (15/10/2024).

---

Luan Diego Lagni Szady  
Presidente do CONCISLO



## ANEXOS

## Protocolo 1.249/2024

---

**De:** Joel Begnini

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO

**Data:** 18/03/2024 às 15:12:34

**Setores (CC):**

CONCISLO, PROT

**Setores envolvidos:**

CONCISLO, PROT

### Requerimentos Concislo

---

**Entrada\*:**

Site

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO anexo 12 - Zoneamento de chacaras de Lazer

SEGUE EM ANEXO

Considerando o desenvolvimento do municipio e para regularizar as areas situadas nesta zona

Alterar principalmente a area da zona de Chacaras de Lazer - 2 ( Distrito Frederico Waster)

JOEL BEGNINI

**Anexos:**

Zoneamento\_Chacaras\_de\_Lazer\_Anexo\_12\_2\_.jpg

**Protocolo 1- 1.249/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** Representante: Joel Begnini

**Data:** 14/08/2024 às 15:04:34

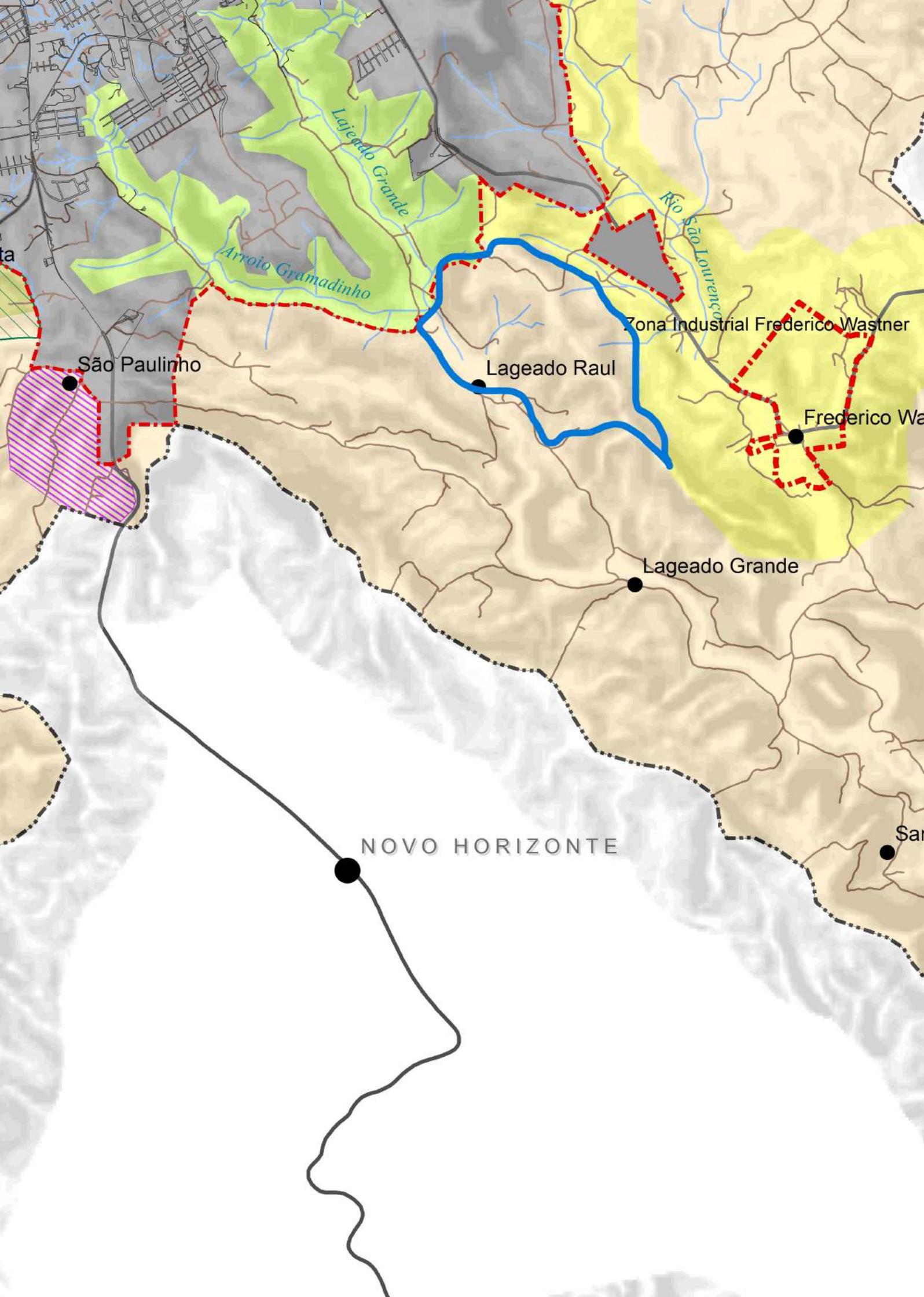
Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*



NOVO HORIZONTE

São Paulinho

Lagoado Raul

Zona Industrial Frederico Wastner

Frederico Wastner

Lagoado Grande

Lagoado Grande

Arroio Gramadinho

Rio São Lourenço

## Memorando 2.989/2024

---

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:00:09

**Setores envolvidos:**

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

### Protocolo CONCISLO - condomínios de lotes

Joel, bom dia

Em anexo envio requerimento p/ você protocolar junto ao Concislo, bem como as justificativas (estas últimas assinadas por mim)

—

**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

**Anexos:**

justificativa\_condominios\_de\_lotes.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
JORGE MATIOTTI NETO	13/08/2024 08:00:35	1Doc	JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30
Joel Begnini	13/08/2024 09:38:22	1Doc	JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **BB73-590B-462B-A202**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto de 2024.

No ano de 2021, após diversos estudos e exemplos de outros Municípios, instituiu-se no PDP a forma de parcelamento do solo sob a modalidade chácaras de lazer.

A finalidade, em resumo, era possibilitar a ordenada e adequada ocupação do solo no entorno do município, através do cumprimento de regras próprias dessa espécie de empreendimento, de modo a extinguir, ou a menos diminuir, o fracionamento irregular e informal de áreas que vinha, e ainda continua, ocorrendo.

Passados aproximadamente 03 (três) anos dessa mudança, a situação permanece inalterada. Ou seja, ao mesmo tempo em que não houve empreendimentos dessa modalidade submetidos à análise/aprovação, é do conhecimento geral que continua ocorrendo o fracionamento irregular e venda de áreas por meio de contratos particulares.

Após nova análise do tema, concluiu-se que o principal elemento que tem inviabilizado o parcelamento sob a modalidade de chácaras vem a ser a área mínimas das mesmas, atualmente prevista na Lei do PDP como 5.000,00m<sup>2</sup>, o que traz desinteresse dos possíveis empreendedores quando em cotejo com toda a infraestrutura que lhes é exigida para execução do empreendimento.

Outro fator que igualmente deve ser revisto, levando-se em conta a infraestrutura exigida e o fluxo de pessoas e/ou veículos nesses locais é a dimensão da via de circulação, atualmente exigida em 15 metros, contemplando passeio público – faixa de estacionamento paralelo – duas pistas de rolamento – faixa de estacionamento paralelo – passeio público.

Por fim, há muitas limitações quanto à questão das áreas destinadas a plantio ou manutenção de árvores nativas e frutíferas, bem como áreas de APP, que devem ser revistas para integrar uma exigência única, já que a finalidade de preservação e/ou conservação de mata estará atendida de qualquer modo, cumprindo a finalidade da lei.

Dessa forma, a proposta é a redução da área mínima das chácaras para 2.500,00m<sup>2</sup>; a redução da via de circulação para 12,00 (doze) metros, excluindo-se uma das faixas de estacionamento, e estabelecendo novo parâmetro passeio público (1,5m) – faixa de estacionamento paralelo (3,0m) – duas pistas de rolamento (3,00 m cada uma) – passeio público (1,5m); e, a unificação das exigências quanto às áreas de preservação ou conservação e a responsabilidade pela manutenção e ou conservação das mesmas; mantendo-se as demais exigências previstas na lei para fins dessa modalidade de empreendimento.

### **TEXTO PROPOSTO:**

Art. 289-GG Não será permitido o parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - em que a infraestrutura mínima não atenda às exigências mínimas desta lei;

V - em que a propriedade seja destinada para atividades que não sejam de lazer, recreio, hospedagem ou residência familiar;

VI - em áreas sem condições de acesso por estrada municipal constituída ou sem infraestrutura adequada.

**Parágrafo único.** Em área de reserva legalmente instituída, de preservação ou de conservação permanente, será permitido o parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer desde que, atendidas a demais exigências desta lei, o proprietário assumira a responsabilidade pela

manutenção e conservação da APP, mediante registro dessa obrigação na metrcula do imóvel.

Art. 289-HH O parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer deverá observar os seguintes parâmetros:

I - cada chacara deverá ter área mínima de **2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados)**;

II - se a gleba for situada próximo à faixas de domínio, rodovias, ferrovias, águas e afins, deverá atender à legislação estadual e federal vigente;

III - possuir sistema de captação e distribuição de água aprovado por órgão competente ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;

IV - atender aos requisitos básicos de infraestrutura compostos por:

a) vias de circulação internas, caso existentes, com no mínimo **12 (doze)** metros de largura;

b) drenagem das águas pluviais;

c) rede para o abastecimento de água potável;

d) soluções para o esgotamento sanitário;

e) rede de energia elétrica;

V - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária existente nos termos do artigo 232;

VI - As vias de circulação interna, caso existentes, deverão ser pavimentadas nas faixas de rolamento com asfalto ou *paver*, com meio fio e sarjeta, passeio público em *paver* ou grama **com a seguinte composição:**

a) **passeio público (1,5m) – faixa de estacionamento paralelo (3,0m) – duas pistas de rolamento (3,00m cada uma) – passeio público (1,5m)**;

b) sinalização horizontal e vertical, devendo ainda tais vias possuir iluminação pública com lâmpadas de LED.

VII - ter cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área;

VIII - **firmar compromisso de manter** a Área de Preservação Permanente, caso existente;

IX - **destinação de área não inferior à 10% (dez por cento) da área de cada chacara para área verde da unidade com a finalidade de plantação ou manutenção de árvores nativas ou frutíferas.**

§1º No caso o inciso IX do caput deste artigo, computa-se no percentual ali previsto a área de reserva legalmente instituída, de preservação ou de conservação permanente já existente.

§2º No caso das áreas que contenham faixas de domínio de rodovias ou outras vias públicas, a respectiva área de faixa de domínio poderá ser computada na área mínima prevista no inciso I do caput deste artigo.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

§3º As etapas e prazos de análise, aprovação, implantação e conclusão do parcelamento serão os mesmos previstos nesta lei para o parcelamento do solo sob a forma de loteamento ou desmembramento, conforme a modalidade do projeto.

§4º Os prazos de implantação de cada etapa serão vistoriados e fiscalizados pela equipe técnica responsável.

Jorge Matiotti Neto  
Assessoria Jurídica

**Memorando 1- 2.989/2024**

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:03:04

Em tempo, **trata-se da proposição das chácaras de lazer e não dos condomínios.**

Encaminho também o requerimento em formato word, não enviado anteriormente.

—

**Jorge Matiotti**

*assessoria jurídica*

**Anexos:**

Formulario\_Requerimento\_concislo\_chacaras\_II\_ok\_so\_protocolo.doc

Formulario\_Requerimento\_concislo\_chacaras\_II\_ok\_so\_protocolo\_2\_.doc

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 09:37:39	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **E168-661F-AD74-607C**

**Memorando 2- 2.989/2024**

**De:** Joel B. - DMA

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO - A/C Angela B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:28:33

—  
**Joel Begnini**  
*Tecnólogo em Edificações*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 08:28:48	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **94F7-BE6E-647F-9CFB**

**Memorando 3- 2.989/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente

**Data:** 14/08/2024 às 15:27:21

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:31:14	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **8935-9A7C-7F63-6A2B**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**FORMULÁRIO PADRÃO  
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

**DEMANDA:**

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012

Fixação de nova área mínima para as chácaras de lazer.

**JUSTIFICATIVA:**

No ano de 2021 o Concislo aprovou alteração legislativa com a finalidade de incluir na Lei do PDP a previsão para empreendimentos denominados chácaras de lazer.

No entanto, desde então nenhum empreendimento dessa natureza foi realizado no município, permanecendo a irregularidade e informalidade na instituição de tais chácaras.

Justificativa da administração em anexo.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.

São Lourenço do Oeste, SC 13/08/2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura Conselheiro(a)

- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini DAT arquivou.
- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini DAT parou de acompanhar.
- 28/08/2024 08:24:06 JORGE MATIOTTI NETO GAB arquivou.
- 09/09/2024 11:11:20 JORGE MATIOTTI NETO GAB reabriu para resolução.

**Despacho 5-2.989/2024**  
 09/09/2024 11:16  
 (Encaminhado)

JORGE N. GAB

CONCISLO - Conse...  
*A/C Angela B.*  
 CC

Tendo em vista que a proposição anterior não tinha considerado as alterações pretéritas realizadas pela Lei Complementar Municipal nº 316/2022 em alguns dos dispositivos que fazem parte da proposta apresentada, encaminho o texto devidamente retificado em substituição àquele primeiro enviado.

—  
**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

---

[redacao corrigida condomonios de lotes.pdf](#) (505,34 KB) 1 download

Folha de rosto: contém documento físico

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas



Este documento contém assinatura digital, realizada por JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## ALTERAÇÕES E TEXTO FINAL PROPOSTO

### Seção VIII

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes

Art. 289-A. Considera-se condomínio urbanístico de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no artigo 1.358-A do Código Civil e na alínea “h”, inciso VII do art. 2º da Lei Estadual nº 17.492/2018, no qual cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. **(Mantido)**

Art. 289-B. Somente é admitida a instituição de condomínio urbanístico de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de São Lourenço do Oeste, a qual deverá ser feita mediante prévia aprovação dos projetos, de acordo com as etapas, formalidades e requisitos previstos na presente lei para fins de parcelamento do solo urbano. **(Mantido)**

Art. 289-C. Para efeito de aplicação desta Seção, são adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio urbanístico de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso ou lazer e recreação, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e a via de domínio privado;

III - Lote: unidade autônoma servida de infraestrutura privada, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona a que pertence.

**(Mantido)**

Art. 289-D. O condomínio urbanístico de lotes, exclusivamente unifamiliar, somente poderá ser instituído em área urbana de uso residencial, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-E É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-F Somente será permitido o parcelamento sob a forma de condomínios urbanísticos de lotes nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP- 2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária- 3 (Cruzeiro 2) / ZUOP-3 (Cruzeiro 2);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina) / ZUOP-4 (Santa Catarina);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco); e,
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul) / ZUOP-5 (Costa Sul).  
**(Mantido)**

Art. 289-G O parcelamento sob a forma de condomínio urbanístico de lotes **previsto na presente lei poderá ser executado sob as seguintes modalidades:**

I - empreendimento com área mínima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m<sup>2</sup>(**cinquenta e um mil metros quadrados**);

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados); **(Nova Redação)**

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (quinze metros);

II - nos lotes de esquina, **considerando-se para tanto as vias de domínio privado**, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido no inciso acima;

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter:

**a) no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

**b) no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

IV - as unidades autônomas deverão ter frente para as vias de domínio privado, **com exceção daquelas que tenham frente para as vias de circulação já instituídas;**

V - as divisas internas dos lotes, poderão ou não ter muros ou cercas, conforme estabelecido na convenção do condomínio;

VI - as edificações a serem construídas nas unidades autônomas do condomínio deverão respeitar os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo definidos na presente lei;

VII - os limites externos do condomínio deverão ser cercados na sua divisa com muros, com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros e altura máxima de 3,0 (três) metros, devendo:

a) quando façam frente para o sistema viário público, ter obrigatoriamente o fechamento por elementos vazados no equivalente a 70% (setenta por cento) de sua altura e fechamento por elementos sólidos nos 30% (trinta por cento) remanescentes;

b) quando internos, ter fechamento de até 50% (cinquenta por cento) por elementos vazados, a escolha do empreendedor;

VIII - respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e pelo órgão estadual regulador, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas nesta lei, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

IX - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana;

X - os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas para o acesso de veículos, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

XI - **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha, pelo menos, um salão de festas, cozinha, sanitários, e, um playground;

XII - prever vagas de estacionamento na proporção, **alternativamente**, de pelo menos:

a) 01 (uma) vaga para cada 03 (três) unidades autônomas, nas vias de circulação interna ou em área a ser destinada pelo empreendedor;

**b) 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, podendo neste último caso a respectiva vaga ser alocada na própria unidade autônoma;**

XIII - atender as normas técnicas de acessibilidade em todos os projetos a serem implantados.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso IX deste artigo recairão sobre o empreendedor interessado.

§ 2º O limite de 170,00 m (cento e setenta metros) de que trata o art. 228 desta lei não se aplica ao condomínio urbanístico de lotes. **(Nova Redação)**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Art. 289-I Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a consulta de viabilidade do empreendimento, devendo seguir o procedimento e cumprir os requisitos adotados para essa etapa referente aos projetos de parcelamento, sob a modalidade loteamento, previsto nesta lei.

Parágrafo único. A consulta terá o mesmo prazo de validade previsto no artigo 256 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-J Após o recebimento da consulta de viabilidade de implantação do condomínio urbanístico de lotes, o interessado estará habilitado a apresentar estudo preliminar.

Parágrafo único. O procedimento de que trata o *caput* observará o disposto nos artigos 259 e 260 desta lei, salvo aquilo que for incompatível com o condomínio urbanístico de lotes. **(Mantido)**

Art. 289-K O empreendedor interessado solicitará a aprovação do projeto definitivo junto ao Poder Executivo Municipal, seguindo nesse caso o procedimento e os requisitos exigidos pelos artigos 261, 262 e 263 desta lei, em etapa única, salvo naquilo que for incompatível ao condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. As obras de uso coletivo de que trata o inciso XI do art. 289-H deverão ter seus projetos submetidos à aprovação do Município conjuntamente ao projeto definitivo. **(Mantido)**

Art. 289-L O Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo, observando-se para tanto, naquilo em que aplicável, o disposto nos artigos 264 a 270 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-M Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos para o condomínio urbanístico de lotes, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme esta Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do condomínio, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis. **(Mantido)**

Art. 289-N Os condomínios urbanísticos de lotes deverão destinar um percentual mínimo de área de sistema de circulação, lazer e áreas verdes, obedecendo os seguintes parâmetros:

I - 5% da área edificante do empreendimento para a implantação de equipamentos de uso comum do condomínio e lazer dos condôminos (piscina, quadra de esportes, churrasqueiras, parques, etc.), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

II - as vias de circulação, compreendendo pista de rolamento e passeios, deverão atender às dimensões previstas nesta lei e servir a todas as unidades autônomas, bem como a área de que trata o inciso I;

III - áreas verdes mínimas, conforme definição do órgão estadual regulador do meio ambiente.

Parágrafo único. Entre dois ou mais condomínios urbanísticos de lotes vizinhos ou próximos, a fim de preservar a continuidade e a hierarquia do sistema viário, o Município poderá exigir a abertura de uma ou mais vias de circulação. **(Nova Redação)**

Art. 289-O **Nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, por oportunidade da apresentação do estudo preliminar, o empreendedor deverá propor a doação em favor do Município de área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos correspondente de 2% (dois por cento) da área edificante do empreendimento.

§1º A área de que trata o *caput*:

I - não poderá estar situada nas faixas non aedificandi;

II - ficará condicionada à aceitação do Município, levando-se em conta o interesse coletivo;

III - poderá ser contígua ao empreendimento ou em outro local da mesma zona urbana de ocupação prioritária, desde que preservado o mesmo valor imobiliário;

IV - poderá ser convertida em contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário em favor do Município, cujo montante deverá corresponder ao valor da área institucional cuja doação seria devida, apurado segundo laudo próprio.

§ 2º As áreas de preservação permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional. **(Nova Redação)**

Art. 289-P Após aceitação pelo Município da área de que trata o artigo anterior, como condição prévia à expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, deverá ser formalizada a correspondente

doação por meio de escritura pública, cabendo ao empreendedor interessado encaminhar a mesma junto ao cartório competente. **(Mantido)**

Art. 289-Q Na instituição do condomínio urbanístico de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias de circulação interna, rede de drenagem pluvial e esgotos sanitários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, arruamentos e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º As redes para o abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ter sua ligação com as redes existentes, mantidas pelas respectivas concessionárias de serviço público, das quais o empreendedor deverá obter a anuência ou o recebimento, como condição para a expedição do termo de conclusão de que trata o artigo 289-V desta lei.

§ 2º A rede de drenagem, e quando for o caso, a rede de esgoto sanitário, deverá ter sua ligação com a rede existente, recaindo sobre o empreendedor interessado o ônus das obras de melhorias das redes existentes, quando o Município entender necessário.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar e implementar o plano de coleta de resíduos sólidos, contemplando a coleta interna e a disposição externa ao condomínio.

§ 4º O empreendedor deverá apresentar e implementar plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

§ 5º O Município deverá, se necessário, exigir a oferta de contrapartidas urbanísticas pelo empreendedor em função das demandas por equipamentos públicos ou infraestrutura na área em que será executado o empreendimento, tais como:

I - ampliação da rede de drenagem pluvial;

II - ampliação da rede de esgoto, caso a concessionária pública gestora também faça essa exigência; e,

III - melhorias ou intervenções nas vias públicas (abertura, alargamento, prolongamento ou pavimentação). **(Mantido)**

Art. 289-R Na implantação e manutenção do condomínio urbanístico de lotes cabe ao empreendedor:

I - a demarcação e individualização das unidades autônomas, das vias de circulação internas, dos passeios e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II - a implementação do sistema viário e da infraestrutura, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

III - a pavimentação contínua e antiderrapante dos passeios das vias, devendo ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e demais normas aplicáveis, com largura mínima de:

a) 1,5m (um vírgula cinco metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 1,0m (um metro), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G; (Nova Redação)**

Art. 289-S O condomínio urbanístico de lotes de que trata esta Lei, deverá ser constituído em caráter irrevogável e irretratável, devendo esta condição estar expressa no memorial descritivo, no instrumento público de incorporação e na convenção do condomínio, que integrarão o projeto definitivo, não podendo haver alteração do projeto geométrico aprovado pelo Município.

Parágrafo único. O memorial descritivo de condomínio urbanístico deve constar integralmente na convenção de condomínio e deverá conter ainda:

I - as condições urbanísticas do empreendimento;

II - as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

III - as limitações e os requisitos de uso e ocupação do solo;

IV - o regimento interno com plano diretor do condomínio. **(Mantido)**

Art. 289-T Em nenhum caso o condomínio urbanístico de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas ou a infraestrutura pública existente. **(Mantido)**

Art. 289-U O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras de uso coletivo do condomínio urbanístico de lotes e ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão do empreendimento conforme o projeto. **(Mantido)**

Art. 289-V As normas ora instituídas para o condomínio urbanístico de lotes somente se aplicam aos projetos apresentados após a entrada em vigor desta Seção, não se aplicando a ocupações ou parcelamentos irregulares do solo já existentes. **(Mantido)**

## Memorando 3.001/2024

---

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 13/08/2024 às 09:47:00

**Setores envolvidos:**

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

### Protocolo CONCISLO - Anexo 12 - zona de chácaras

Em anexo justificativa e protocolo.

—

**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

**Anexos:**

Formulario\_Requerimento\_concislo\_alteracao\_anexos\_zonas\_de\_chacaras\_ok\_so\_protocolo.doc  
justificativa\_anexo\_12\_zona\_de\_chacaras.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
JORGE MATIOTTI NETO	13/08/2024 09:47:14	1Doc	JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30
Joel Begnini	13/08/2024 09:54:10	1Doc	JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **29F9-A739-9210-EF7F**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto 2024.

Prezado Conselheiro

Conforme já exposto em outra ficha protocolada, no ano de 2021, após diversos estudos e exemplos de outros Municípios, institui-se no PDP a forma de parcelamento do solo sob a modalidade chácaras de lazer.

A finalidade, em resumo, era possibilitar a ordenada e adequada ocupação do solo no entorno do município, através do cumprimento de regras próprias dessa espécie de empreendimento, de modo a extinguir, ou a menos diminuir, o fracionamento irregular e informal de áreas que vinha, e ainda continua, ocorrendo.

Passados aproximadamente 03 (três) anos dessa mudança, a situação permanece inalterada. Ou seja, ao mesmo tempo em que não houve empreendimentos dessa modalidade submetidos à análise/aprovação, é do conhecimento geral que continua ocorrendo o fracionamento irregular e venda de áreas por meio de contratos particulares.

Após nova análise do tema, concluiu-se que, além dos elementos próprios ou requisitos exigidos pela lei do PDP para este tipo de empreendimento, também se faz necessária a alteração da área correspondente à Zona de Chácaras de Lazer 1 (Distrito de Presidente Juscelino/Linha Santo Antônio), para abranger área dela não integrante.

A área em questão importará em sobreposição com outras áreas, porém o interessado ou futuro empreendedor poderá desenvolver empreendimento no local (chácaras de lazer) cujo impacto é muito menor, podendo ser citados, como exemplos, a instalação de unidades industriais e até



N° Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

mesmo de lotes urbanos, conforme a área. E da mesma forma, os demais empreendimentos possíveis para as zonas sobrepostas continuam resguardados.

Assim é que se faz necessária que o Anexo 12 seja alterado de modo a expandir a Zona de Chácaras de Lazer 1 (Distrito de Presidente Juscelino/Linha Santo Antônio) para que a mesma se sobreponha sobre **(i)** parte da ZUOP-3 CTG (excluindo-se a parte dessa zona que se localiza após a Rodovia SC 157 e excluindo-se o Loteamento Livi); **(ii)** parte da ZUOP3-Cruzeiro, no mesmo alinhamento da zona anterior, excluindo-se os loteamentos já consolidados; e, **(iii)** a ZCS-2 (Zona Comercial e de Serviços-2).

Atenciosamente

Jorge Matiotti Neto  
Assessoria Jurídica

## Memorando 1- 3.001/2024

**De:** Joel B. - DMA

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO

**Data:** 13/08/2024 às 09:55:22

—  
**Joel Begnini**

*Tecnólogo em Edificações*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 09:55:45	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **7444-02CA-FCB0-5B80**

**Memorando 2- 3.001/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente

**Data:** 14/08/2024 às 15:33:11

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:33:20	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **225B-073E-6144-4488**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**FORMULÁRIO PADRÃO  
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

**DEMANDA:**

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012

Alteração do Anexo 12 da lei do PDP

**JUSTIFICATIVA:**

Há demanda junto à administração municipal para resolução de diversos parcelamentos irregulares ocorridos sob a forma chácaras na área de Zona de Chácaras de Lazer 1 (Distrito de Presidente Juscelino/Linha Santo Antônio), em especial nas proximidades da SC 157 e da Linha Bela Vista.

A presente ficha complementa, em parte, outra ficha apresentada sobre a alteração das Chácaras de lazer.

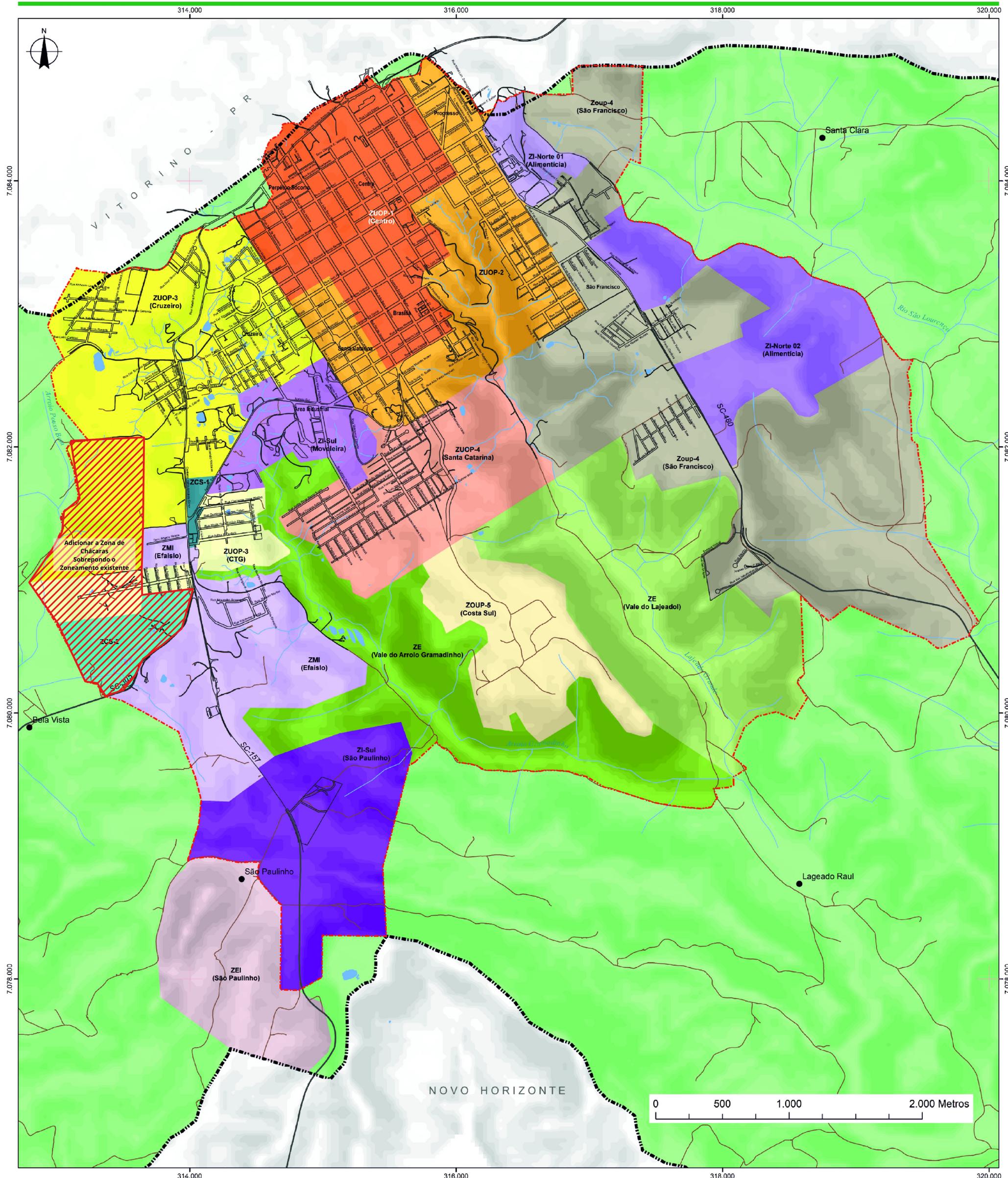
Justificativa em anexo.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.

São Lourenço do Oeste, SC 13/08/2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura Conselheiro(a)



**Zonas constantes da Macrozona Urbana:**

- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro)
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 3 (Cruzeiro)
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 3 (CTG)
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina)
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco)
- Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul)

- Zona Especial Vale do Arroio Gramadinho
- Zona Especial Vale do Lajeado
- Zona Comercial e de Serviços -1
- Zona Comercial e de Serviços - 2
- Zona Micro Industrial - (Efaísto)
- Zona Industrial - Sul (Moveleira)
- Zona Industrial - Sul (São Paulinho)

- Zona Industrial - Norte (Alimentícia 1)
- Zona Industrial - Norte (Alimentícia 2)
- Zona de Expansão Industrial (São Paulinho)

**Legenda**

- Municípios
- Localidades
- Sistema viário
- Sistema viário urbano
- Hidrografia
- Limite municipal
- Perímetro urbano

## Memorando 2.990/2024

---

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:08:46

**Setores envolvidos:**

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

### Protocolo CONCISLO - CORRETO - condomínio de lotes

Joel,

Encaminho em anexo p/ protocolo junto ao CONCISLO referente aos condomínios urbanísticos de lotes

—

**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

**Anexos:**

Formulario\_Requerimento\_concisco\_condominios\_urbanisticos\_de\_lotes\_ok\_so\_protocolo\_2\_.doc  
justificativa\_condominios\_de\_lotes\_.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
JORGE MATIOTTI NETO	13/08/2024 08:09:03	1Doc JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **2336-0FF5-1920-449C**



N° Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto de 2024.

Prezado Conselheiro

Por meio da Lei Complementar municipal nº 260/2020, passou a existir na lei do PDP a previsão legal acerca dos condomínios urbanísticos de lotes, contemplando diversos requisitos e elementos próprios.

Um dos requisitos previstos diz respeito à área mínima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) para o empreendimento. Há ainda previsões como tamanho dos lotes (preservando-se o mínimo de 360,00m<sup>2</sup>), largura das vias de domínio privado (vias de circulação interna), limitação das divisas por cercas ou muros, acesso por vias públicas, exigência de áreas de recreação, vagas de estacionamento interno, etc.

Até o presente momento, passados aproximadamente quatro anos a alteração legislativa que passou a prever essa modalidade de condomínios, nenhum empreendimento desta natureza foi executado e nem mesmo teve projeto submetido a análise perante a administração municipal.

Ao buscar as razões para esse acontecimento, a administração municipal constatou que tal se dá porque os interessados em eventual empreendimento desta natureza esbarram na dimensão mínima estabelecida em lei (10.000,00m<sup>2</sup>). Ao buscar informações em outras cidades, constatou-se a existência de condomínios dessa natureza em dimensões próximas de 10.000,00m<sup>2</sup>, bem como em dimensões bastante superiores e também inferiores a essa área.

Paralelamente a isso, constatou-se a existência de áreas localizadas no perímetro urbano, várias delas dentro ou próximas das áreas centrais e bairros



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

mais localizados de São Lourenço do Oeste, passíveis de abrigar empreendimentos sob a forma de condomínio urbanístico de lotes, mas que se encontram inviabilizadas de tal propósito por conta das limitações legais estabelecidas.

Sendo assim, a administração municipal tem o entendimento de que é necessário se manter as normas atuais para os grandes empreendimentos dessa natureza, mas, ao mesmo tempo, para que a propriedade cumpra sua função social, para que as áreas ou os imóveis atualmente vagos tenham destinação, e, para reste resguardado e reconhecido o direito de propriedade em sua plenitude, assegurando assim ao titular desses bens a sua divisão em lotes, prever a possibilidade de condomínios urbanísticos de lotes de menor porte, em parte mantendo o regramento dos grandes empreendimentos, em parte relativizando algumas exigências, conforme texto legal em anexo.

Sendo assim, solicitamos seja a presente proposição levada à apreciação do Concislo, por suas comissões temáticas e pela plenária.

Atenciosamente

Jorge Matiotti Neto  
Assessoria Jurídica

## ALTERAÇÕES E TEXTO FINAL PROPOSTO

### Seção VIII

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes

Art. 289-A. Considera-se condomínio urbanístico de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no artigo 1.358-A do Código Civil e na alínea “h”, inciso VII do art. 2º da Lei Estadual nº 17.492/2018, no qual cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. **(Mantido)**

Art. 289-B. Somente é admitida a instituição de condomínio urbanístico de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de São Lourenço do Oeste, a qual deverá ser feita mediante prévia aprovação dos projetos, de acordo com as etapas, formalidades e requisitos previstos na presente lei para fins de parcelamento do solo urbano. **(Mantido)**

Art. 289-C. Para efeito de aplicação desta Seção, são adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio urbanístico de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso ou lazer e recreação, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e a via de domínio privado;

III - Lote: unidade autônoma servida de infraestrutura privada, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona a que pertence.

**(Mantido)**

Art. 289-D. O condomínio urbanístico de lotes, exclusivamente unifamiliar, somente poderá ser instituído em área urbana de uso residencial, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-E É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-F Somente será permitido o parcelamento sob a forma de condomínios urbanísticos de lotes nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP- 2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária- 3 (Cruzeiro 2) / ZUOP-3 (Cruzeiro 2);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina) / ZUOP-4 (Santa Catarina);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco); e,
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul) / ZUOP-5 (Costa Sul).  
**(Mantido)**

Art. 289-G O parcelamento sob a forma de condomínio urbanístico de lotes **previsto na presente lei poderá ser executado sob as seguintes modalidades:**

I - empreendimento com área mínima de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m<sup>2</sup>(cinquenta e um mil metros quadrados);

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados); **(Nova Redação)**

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a:

a) 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 15,00m (quinze metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

II - nos lotes de esquina, **considerando-se para tanto as vias de domínio privado**, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido no inciso acima;

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter:

a) no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

IV - as unidades autônomas deverão ter frente para as vias de domínio privado, **com exceção daquelas que tenham frente para as vias de circulação já instituídas;**

V - as divisas internas dos lotes, poderão ou não ter muros ou cercas, conforme estabelecido na convenção do condomínio;

VI - as edificações a serem construídas nas unidades autônomas do condomínio deverão respeitar os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo definidos na presente lei;

VII - os limites externos do condomínio deverão ser cercados na sua divisa com muros, com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros e altura máxima de 3,0 (três) metros, devendo:

a) quando façam frente para o sistema viário público, ter obrigatoriamente o fechamento por elementos vazados no equivalente a 70% (setenta por cento) de sua altura e fechamento por elementos sólidos nos 30% (trinta por cento) remanescentes;

b) quando internos, ter fechamento de até 50% (cinquenta por cento) por elementos vazados, a escolha do empreendedor;

VIII - respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e pelo órgão estadual regulador, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas nesta lei, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

IX - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana;

X - os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas para o acesso de veículos, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

XI - **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G,** deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha, pelo menos, um salão de festas, cozinha, sanitários, e, um playground;

XII - prever vagas de estacionamento na proporção, **alternativamente,** de pelo menos:

a) 01 (uma) vaga para cada 03 (três) unidades autônomas, nas vias de circulação interna ou em área a ser destinada pelo empreendedor;

**b) 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, podendo neste último caso a respectiva vaga ser alocada na própria unidade autônoma;**

XIII - atender as normas técnicas de acessibilidade em todos os projetos a serem implantados.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso IX deste artigo recairão sobre o empreendedor interessado.

§ 2º O limite de 170,00 m (cento e setenta metros) de que trata o art. 228 desta lei não se aplica ao condomínio urbanístico de lotes. **(Nova Redação)**

Art. 289-I Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a consulta de viabilidade do empreendimento, devendo seguir o procedimento e cumprir os requisitos adotados para essa etapa referente aos projetos de parcelamento, sob a modalidade loteamento, previsto nesta lei.

Parágrafo único. A consulta terá o mesmo prazo de validade previsto no artigo 256 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-J Após o recebimento da consulta de viabilidade de implantação do condomínio urbanístico de lotes, o interessado estará habilitado a apresentar estudo preliminar.

Parágrafo único. O procedimento de que trata o *caput* observará o disposto nos artigos 259 e 260 desta lei, salvo aquilo que for incompatível com o condomínio urbanístico de lotes. **(Mantido)**

Art. 289-K O empreendedor interessado solicitará a aprovação do projeto definitivo junto ao Poder Executivo Municipal, seguindo nesse caso o procedimento e os requisitos exigidos pelos artigos 261, 262 e 263 desta lei, em etapa única, salvo naquilo que for incompatível ao condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. As obras de uso coletivo de que trata o inciso XI do art. 289-H deverão ter seus projetos submetidos à aprovação do Município conjuntamente ao projeto definitivo. **(Mantido)**

Art. 289-L O Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo, observando-se para tanto, naquilo em que aplicável, o disposto nos artigos 264 a 270 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-M Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos para o condomínio urbanístico de lotes, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para

a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme esta Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do condomínio, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis. **(Mantido)**

Art. 289-N Os condomínios urbanísticos de lotes deverão destinar um percentual mínimo de área de sistema de circulação, lazer e áreas verdes, obedecendo os seguintes parâmetros:

I - 5% da área edificante do empreendimento para a implantação de equipamentos de uso comum do condomínio e lazer dos condôminos (piscina, quadra de esportes, churrasqueiras, parques, etc.), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

II - as vias de circulação, compreendendo pista de rolamento e passeios, deverão atender às dimensões previstas nesta lei e servir a todas as unidades autônomas, bem como a área de que trata o inciso I;

III - áreas verdes mínimas, conforme definição do órgão estadual regulador do meio ambiente.

Parágrafo único. Entre dois ou mais condomínios urbanísticos de lotes vizinhos ou próximos, a fim de preservar a continuidade e a hierarquia do sistema viário, o Município poderá exigir a abertura de uma ou mais vias de circulação. **(Nova Redação)**

Art. 289-O **Nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, por oportunidade da apresentação do estudo preliminar, o empreendedor deverá propor a doação em favor do Município de área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos correspondente de 4% (quatro por cento) da área edificante do empreendimento.

§1º A área de que trata o *caput*:

I - não poderá estar situada nas faixas non aedificandi;

II - ficará condicionada à aceitação do Município, levando-se em conta o interesse coletivo;

III - poderá ser contígua ao empreendimento ou em outro local da mesma zona urbana de ocupação prioritária, desde que preservado o mesmo valor imobiliário.

§ 2º As áreas de preservação permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional. **(Nova Redação)**

Art. 289-P Após aceitação pelo Município da área de que trata o artigo anterior, como condição prévia à expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, deverá ser formalizada a correspondente doação por meio de escritura pública, cabendo ao empreendedor interessado encaminhar a mesma junto ao cartório competente. **(Mantido)**

Art. 289-Q Na instituição do condomínio urbanístico de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias de circulação interna, rede de drenagem pluvial e esgotos sanitários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, arruamentos e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º As redes para o abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ter sua ligação com as redes existentes, mantidas pelas respectivas concessionárias de serviço público, das quais o empreendedor deverá obter a anuência ou o recebimento, como condição para a expedição do termo de conclusão de que trata o artigo 289-V desta lei.

§ 2º A rede de drenagem, e quando for o caso, a rede de esgoto sanitário, deverá ter sua ligação com a rede existente, recaindo sobre o empreendedor interessado o ônus das obras de melhorias das redes existentes, quando o Município entender necessário.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar e implementar o plano de coleta de resíduos sólidos, contemplando a coleta interna e a disposição externa ao condomínio.

§ 4º O empreendedor deverá apresentar e implementar plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

§ 5º O Município deverá, se necessário, exigir a oferta de contrapartidas urbanísticas pelo empreendedor em função das demandas por equipamentos públicos ou infraestrutura na área em que será executado o empreendimento, tais como:

- I - ampliação da rede de drenagem pluvial;
- II - ampliação da rede de esgoto, caso a concessionária pública gestora também faça essa exigência; e,
- III - melhorias ou intervenções nas vias públicas (abertura, alargamento, prolongamento ou pavimentação). **(Mantido)**

Art. 289-R Na implantação e manutenção do condomínio urbanístico de lotes cabe ao empreendedor:

I - a demarcação e individualização das unidades autônomas, das vias de circulação internas, dos passeios e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II - a implementação do sistema viário e da infraestrutura, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

III - a pavimentação contínua e antiderrapante dos passeios das vias, devendo ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e demais normas aplicáveis, com largura mínima de:

a) 1,5m (um vírgula cinco metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 1,0m (um metro), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G; (Nova Redação)**

Art. 289-S O condomínio urbanístico de lotes de que trata esta Lei, deverá ser constituído em caráter irrevogável e irretratável, devendo esta condição estar expressa no memorial descritivo, no instrumento público de incorporação e na convenção do condomínio, que integrarão o projeto definitivo, não podendo haver alteração do projeto geométrico aprovado pelo Município.

Parágrafo único. O memorial descritivo de condomínio urbanístico deve constar integralmente na convenção de condomínio e deverá conter ainda:

I - as condições urbanísticas do empreendimento;

II - as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

III - as limitações e os requisitos de uso e ocupação do solo;

IV - o regimento interno com plano diretor do condomínio. **(Mantido)**

Art. 289-T Em nenhum caso o condomínio urbanístico de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas ou a infraestrutura pública existente. **(Mantido)**

Art. 289-U O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras de uso coletivo do condomínio urbanístico de lotes e ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão do empreendimento conforme o projeto. **(Mantido)**

Art. 289-V As normas ora instituídas para o condomínio urbanístico de lotes somente se aplicam aos projetos apresentados após a entrada em vigor desta Seção, não se aplicando a ocupações ou parcelamentos irregulares do solo já existentes. **(Mantido)**

## Memorando 1- 2.990/2024

**De:** Joel B. - DMA

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO - A/C Angela B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:27:40

—  
**Joel Begnini**

*Tecnólogo em Edificações*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 08:27:56	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **223D-8DBE-59A8-9E62**

**Memorando 2- 2.990/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente

**Data:** 14/08/2024 às 15:25:51

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:26:04	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **39D5-78CB-D8AD-9F6A**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**FORMULÁRIO PADRÃO  
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

**DEMANDA:**

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012

Arts. 289-A e seguintes.

**JUSTIFICATIVA:**

Propõem-se a alteração das normas pertinentes aos condomínios urbanísticos de lotes, constantes dos Arts. 289-A e seguintes, nos termos da justificativa detalhada e texto em anexo.

São Lourenço do Oeste, SC 13/08/2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura Conselheiro(a)

- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini **DAT** arquivou.
- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini **DAT** parou de acompanhar.
- 28/08/2024 08:24:06 JORGE MATIOTTI NETO **GAB** arquivou.
- 09/09/2024 11:11:20 JORGE MATIOTTI NETO **GAB** reabriu para resolução.

**Despacho 5-2.989/2024**  
 09/09/2024 11:16  
 (Encaminhado)

JORGE N. **GAB**

**CONCISLO - Conse...**  
*A/C Angela B.*  
 CC

Tendo em vista que a proposição anterior não tinha considerado as alterações pretéritas realizadas pela Lei Complementar Municipal nº 316/2022 em alguns dos dispositivos que fazem parte da proposta apresentada, encaminho o texto devidamente retificado em substituição àquele primeiro enviado.

—  
**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

---

[redacao corrigida condomonios de lotes.pdf](#) (505,34 KB) 1 download

Folha de rosto: contém documento físico

Quem já visualizou? **2 ou mais pessoas**



Este documento contém assinatura digital, realizada por JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## ALTERAÇÕES E TEXTO FINAL PROPOSTO

### Seção VIII

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes

Art. 289-A. Considera-se condomínio urbanístico de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no artigo 1.358-A do Código Civil e na alínea “h”, inciso VII do art. 2º da Lei Estadual nº 17.492/2018, no qual cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. **(Mantido)**

Art. 289-B. Somente é admitida a instituição de condomínio urbanístico de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de São Lourenço do Oeste, a qual deverá ser feita mediante prévia aprovação dos projetos, de acordo com as etapas, formalidades e requisitos previstos na presente lei para fins de parcelamento do solo urbano. **(Mantido)**

Art. 289-C. Para efeito de aplicação desta Seção, são adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio urbanístico de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso ou lazer e recreação, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e a via de domínio privado;

III - Lote: unidade autônoma servida de infraestrutura privada, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona a que pertence.

**(Mantido)**

Art. 289-D. O condomínio urbanístico de lotes, exclusivamente unifamiliar, somente poderá ser instituído em área urbana de uso residencial, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-E É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-F Somente será permitido o parcelamento sob a forma de condomínios urbanísticos de lotes nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP- 2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária- 3 (Cruzeiro 2) / ZUOP-3 (Cruzeiro 2);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina) / ZUOP-4 (Santa Catarina);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco); e,
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul) / ZUOP-5 (Costa Sul).  
**(Mantido)**

Art. 289-G O parcelamento sob a forma de condomínio urbanístico de lotes **previsto na presente lei poderá ser executado sob as seguintes modalidades:**

I - empreendimento com área mínima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m<sup>2</sup>(**cinquenta e um mil metros quadrados**);

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados); **(Nova Redação)**

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (quinze metros);

II - nos lotes de esquina, **considerando-se para tanto as vias de domínio privado**, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido no inciso acima;

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter:

a) no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

IV - as unidades autônomas deverão ter frente para as vias de domínio privado, **com exceção daquelas que tenham frente para as vias de circulação já instituídas;**

V - as divisas internas dos lotes, poderão ou não ter muros ou cercas, conforme estabelecido na convenção do condomínio;

VI - as edificações a serem construídas nas unidades autônomas do condomínio deverão respeitar os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo definidos na presente lei;

VII - os limites externos do condomínio deverão ser cercados na sua divisa com muros, com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros e altura máxima de 3,0 (três) metros, devendo:

a) quando façam frente para o sistema viário público, ter obrigatoriamente o fechamento por elementos vazados no equivalente a 70% (setenta por cento) de sua altura e fechamento por elementos sólidos nos 30% (trinta por cento) remanescentes;

b) quando internos, ter fechamento de até 50% (cinquenta por cento) por elementos vazados, a escolha do empreendedor;

VIII - respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e pelo órgão estadual regulador, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas nesta lei, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

IX - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana;

X - os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas para o acesso de veículos, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

XI - **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha, pelo menos, um salão de festas, cozinha, sanitários, e, um playground;

XII - prever vagas de estacionamento na proporção, **alternativamente**, de pelo menos:

a) 01 (uma) vaga para cada 03 (três) unidades autônomas, nas vias de circulação interna ou em área a ser destinada pelo empreendedor;

**b) 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, podendo neste último caso a respectiva vaga ser alocada na própria unidade autônoma;**

XIII - atender as normas técnicas de acessibilidade em todos os projetos a serem implantados.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso IX deste artigo recairão sobre o empreendedor interessado.

§ 2º O limite de 170,00 m (cento e setenta metros) de que trata o art. 228 desta lei não se aplica ao condomínio urbanístico de lotes. **(Nova Redação)**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Art. 289-I Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a consulta de viabilidade do empreendimento, devendo seguir o procedimento e cumprir os requisitos adotados para essa etapa referente aos projetos de parcelamento, sob a modalidade loteamento, previsto nesta lei.

Parágrafo único. A consulta terá o mesmo prazo de validade previsto no artigo 256 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-J Após o recebimento da consulta de viabilidade de implantação do condomínio urbanístico de lotes, o interessado estará habilitado a apresentar estudo preliminar.

Parágrafo único. O procedimento de que trata o *caput* observará o disposto nos artigos 259 e 260 desta lei, salvo aquilo que for incompatível com o condomínio urbanístico de lotes. **(Mantido)**

Art. 289-K O empreendedor interessado solicitará a aprovação do projeto definitivo junto ao Poder Executivo Municipal, seguindo nesse caso o procedimento e os requisitos exigidos pelos artigos 261, 262 e 263 desta lei, em etapa única, salvo naquilo que for incompatível ao condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. As obras de uso coletivo de que trata o inciso XI do art. 289-H deverão ter seus projetos submetidos à aprovação do Município conjuntamente ao projeto definitivo. **(Mantido)**

Art. 289-L O Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo, observando-se para tanto, naquilo em que aplicável, o disposto nos artigos 264 a 270 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-M Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos para o condomínio urbanístico de lotes, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme esta Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do condomínio, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis. **(Mantido)**

Art. 289-N Os condomínios urbanísticos de lotes deverão destinar um percentual mínimo de área de sistema de circulação, lazer e áreas verdes, obedecendo os seguintes parâmetros:

I - 5% da área edificante do empreendimento para a implantação de equipamentos de uso comum do condomínio e lazer dos condôminos (piscina, quadra de esportes, churrasqueiras, parques, etc.), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

II - as vias de circulação, compreendendo pista de rolamento e passeios, deverão atender às dimensões previstas nesta lei e servir a todas as unidades autônomas, bem como a área de que trata o inciso I;

III - áreas verdes mínimas, conforme definição do órgão estadual regulador do meio ambiente.

Parágrafo único. Entre dois ou mais condomínios urbanísticos de lotes vizinhos ou próximos, a fim de preservar a continuidade e a hierarquia do sistema viário, o Município poderá exigir a abertura de uma ou mais vias de circulação. **(Nova Redação)**

Art. 289-O **Nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G,** por oportunidade da apresentação do estudo preliminar, o empreendedor deverá propor a doação em favor do Município de área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos correspondente de 2% (dois por cento) da área edificante do empreendimento.

§1º A área de que trata o *caput*:

I - não poderá estar situada nas faixas non aedificandi;

II - ficará condicionada à aceitação do Município, levando-se em conta o interesse coletivo;

III - poderá ser contígua ao empreendimento ou em outro local da mesma zona urbana de ocupação prioritária, desde que preservado o mesmo valor imobiliário;

IV - poderá ser convertida em contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário em favor do Município, cujo montante deverá corresponder ao valor da área institucional cuja doação seria devida, apurado segundo laudo próprio.

§ 2º As áreas de preservação permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional. **(Nova Redação)**

Art. 289-P Após aceitação pelo Município da área de que trata o artigo anterior, como condição prévia à expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, deverá ser formalizada a correspondente

doação por meio de escritura pública, cabendo ao empreendedor interessado encaminhar a mesma junto ao cartório competente. **(Mantido)**

Art. 289-Q Na instituição do condomínio urbanístico de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias de circulação interna, rede de drenagem pluvial e esgotos sanitários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, arruamentos e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º As redes para o abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ter sua ligação com as redes existentes, mantidas pelas respectivas concessionárias de serviço público, das quais o empreendedor deverá obter a anuência ou o recebimento, como condição para a expedição do termo de conclusão de que trata o artigo 289-V desta lei.

§ 2º A rede de drenagem, e quando for o caso, a rede de esgoto sanitário, deverá ter sua ligação com a rede existente, recaindo sobre o empreendedor interessado o ônus das obras de melhorias das redes existentes, quando o Município entender necessário.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar e implementar o plano de coleta de resíduos sólidos, contemplando a coleta interna e a disposição externa ao condomínio.

§ 4º O empreendedor deverá apresentar e implementar plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

§ 5º O Município deverá, se necessário, exigir a oferta de contrapartidas urbanísticas pelo empreendedor em função das demandas por equipamentos públicos ou infraestrutura na área em que será executado o empreendimento, tais como:

I - ampliação da rede de drenagem pluvial;

II - ampliação da rede de esgoto, caso a concessionária pública gestora também faça essa exigência; e,

III - melhorias ou intervenções nas vias públicas (abertura, alargamento, prolongamento ou pavimentação). **(Mantido)**

Art. 289-R Na implantação e manutenção do condomínio urbanístico de lotes cabe ao empreendedor:

I - a demarcação e individualização das unidades autônomas, das vias de circulação internas, dos passeios e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II - a implementação do sistema viário e da infraestrutura, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

III - a pavimentação contínua e antiderrapante dos passeios das vias, devendo ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e demais normas aplicáveis, com largura mínima de:

a) 1,5m (um vírgula cinco metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 1,0m (um metro), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G; (Nova Redação)**

Art. 289-S O condomínio urbanístico de lotes de que trata esta Lei, deverá ser constituído em caráter irrevogável e irretratável, devendo esta condição estar expressa no memorial descritivo, no instrumento público de incorporação e na convenção do condomínio, que integrarão o projeto definitivo, não podendo haver alteração do projeto geométrico aprovado pelo Município.

Parágrafo único. O memorial descritivo de condomínio urbanístico deve constar integralmente na convenção de condomínio e deverá conter ainda:

I - as condições urbanísticas do empreendimento;

II - as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

III - as limitações e os requisitos de uso e ocupação do solo;

IV - o regimento interno com plano diretor do condomínio. **(Mantido)**

Art. 289-T Em nenhum caso o condomínio urbanístico de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas ou a infraestrutura pública existente. **(Mantido)**

Art. 289-U O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras de uso coletivo do condomínio urbanístico de lotes e ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão do empreendimento conforme o projeto. **(Mantido)**

Art. 289-V As normas ora instituídas para o condomínio urbanístico de lotes somente se aplicam aos projetos apresentados após a entrada em vigor desta Seção, não se aplicando a ocupações ou parcelamentos irregulares do solo já existentes. **(Mantido)**



Protocolo 3.523/2024



Acompanhe via internet em <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/atendimento/> usando o código: 396.517.235.813.252.633

Situação geral em 16/08/2024 10:46: Em tramitação interna

**Roberto Casagrande ME**

julio@casagrandeslo.com.br · 49 99901-6003

CNPJ 03.933.734/0001-11

Para

CONCISLO - Conse...

CC

2 setores envolvidos

PROT - Protocolo Central

CONCISLO

PROT

CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CCEntrada\*: Site

13/08/2024 17:35

## Requerimentos Conciso

Olá,

Como Conselheiro do Conciso através da Categoria Entidades Empresariais pela ACISLO, e na posição de coordenador do NIC (Núcleo de Imobiliárias e Construtoras) integrante da ACISLO, formalizo através deste protocolo 05 demandas a serem apresentadas para o Conciso, propostas e elaboradas pelo referido Núcleo.

Qualquer dúvida estou a disposição.

Atenciosamente,

Júlio C. B. Casagrande

[Requerimento Area Lotes 250.pdf](#) (128,74 KB)

0 downloads

[Requerimento area lotes condominios.pdf](#) (69,87 KB)

0 downloads

[Requerimento Area Verde.pdf](#) (265,85 KB)

0 downloads

[Requerimento condominios largura vias.pdf](#) (103,34 KB)

0 downloads

[Requerimento Loteamento industrial.pdf](#) (69,55 KB)

0 downloads

Quem já visualizou?

2 ou mais pessoas

13/08/2024 17:35:26

E-mail para [julio@casagrandeslo.com.br](mailto:julio@casagrandeslo.com.br), [roberto@casagrandeslo.com.br](mailto:roberto@casagrandeslo.com.br)

E-mail entregue, lido (6)



**Despacho 1-  
3.523/2024**

14/08/2024 15:22

(Respondido)

Angela B. CONCISLOEnvolvidos internos  
acompanhando  
CC

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—  
**Ângela Beux**  
Engenheira Civil

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

14/08/2024 15:22:20

E-mail para [julio@casagrandeslo.com.br](mailto:julio@casagrandeslo.com.br), [roberto@casagrandeslo.com.br](mailto:roberto@casagrandeslo.com.br)E-mail entregue, lido, clicado ⇐

14/08/2024 15:22:28

Angela Beux CONCISLO assinou digitalmente **Protocolo 1- 3.523/2024** com o certificado **ANGELA BEUX** CPF **037.XXX.XXX-79** conforme [MP nº 2.200/2001](#).Prefeitura de São Lourenço do Oeste - Rua Duque de Caxias, 789 Centro CEP: 89990-000 • 1Doc • [www.1doc.com.br](http://www.1doc.com.br)

Impresso em 16/08/2024 10:46:37 por Angela Beux - Engenheira Civil

1Doc



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## FORMULÁRIO PADRÃO REQUERIMENTO CONCISLO

Nome Conselheiro JÚLIO CÉZAR BALDISSERA CASAGRANDE, representante do CONCISLO na Categoria Entidades Empresariais atuantes no meio urbano e rural, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

*Demanda apresentada pelo Núcleo das Imobiliárias e Construtoras da ACISLO.*

### **DEMANDA:**

Alteração no Art. 289-H, alterando a área mínima de lotes em condomínios horizontais residenciais para 250,00 m<sup>2</sup> por unidade.

### **JUSTIFICATIVA:**

A proposta de alteração no Art. 289-H tem como objetivo atualizar a legislação urbanística de São Lourenço do Oeste para melhor atender às demandas habitacionais contemporâneas.

A redução da área mínima dos lotes em condomínios horizontais residenciais de 360,00 m<sup>2</sup> para 250,00 m<sup>2</sup> visa facilitar o acesso à moradia, tornando os imóveis mais acessíveis economicamente e permitindo um uso mais eficiente do solo.

Essa mudança é essencial para incentivar a construção de condomínios horizontais unifamiliares, que têm se mostrado uma solução habitacional popular e viável em diversas cidades.

As unidades em condomínios horizontais são destinadas exclusivamente a uma única família e não podem ser subdivididas, devendo já prever unidades



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

menores para atender às necessidades de diferentes perfis de moradores. A legislação também impede a construção de duas casas conjugadas em um único lote.

Ao reduzir a área mínima exigida por unidade, estará melhorando as condições para o desenvolvimento desses projetos, promovendo a densificação urbana controlada e a otimização da infraestrutura existente.

### **ALTERAÇÕES (Antes e Depois):**

Como é:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros);

Como fica:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

II - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros);

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13/08/2024

---

Assinatura Conselheiro(a)



Protocolo 3.523/2024



Acompanhe via internet em <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/atendimento/> usando o código: 396.517.235.813.252.633

Situação geral em 16/08/2024 10:46: Em tramitação interna

**Roberto Casagrande ME**

julio@casagrandeslo.com.br · 49 99901-6003

CNPJ 03.933.734/0001-11

Para

CONCISLO - Conse...

CC

2 setores envolvidos

PROT - Protocolo Central

CONCISLO

PROT

CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CCEntrada\*: Site

13/08/2024 17:35

## Requerimentos Conciso

Olá,

Como Conselheiro do Conciso através da Categoria Entidades Empresariais pela ACISLO, e na posição de coordenador do NIC (Núcleo de Imobiliárias e Construtoras) integrante da ACISLO, formalizo através deste protocolo 05 demandas a serem apresentadas para o Conciso, propostas e elaboradas pelo referido Núcleo.

Qualquer dúvida estou a disposição.

Atenciosamente,

Júlio C. B. Casagrande

[Requerimento Area Lotes 250.pdf](#) (128,74 KB)

0 downloads

[Requerimento area lotes condominios.pdf](#) (69,87 KB)

0 downloads

[Requerimento Area Verde.pdf](#) (265,85 KB)

0 downloads

[Requerimento condominios largura vias.pdf](#) (103,34 KB)

0 downloads

[Requerimento Loteamento industrial.pdf](#) (69,55 KB)

0 downloads

Quem já visualizou?

2 ou mais pessoas

13/08/2024 17:35:26

E-mail para [julio@casagrandeslo.com.br](mailto:julio@casagrandeslo.com.br), [roberto@casagrandeslo.com.br](mailto:roberto@casagrandeslo.com.br)

E-mail entregue, lido (6)

Este documento contém assinatura digital, realizada por ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 74C5-9127-C279-2254



**Despacho 1-  
3.523/2024**

14/08/2024 15:22

(Respondido)

Angela B. CONCISLOEnvolvidos internos  
acompanhando  
CC

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—  
**Ângela Beux**  
Engenheira Civil

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

14/08/2024 15:22:20

E-mail para [julio@casagrandeslo.com.br](mailto:julio@casagrandeslo.com.br), [roberto@casagrandeslo.com.br](mailto:roberto@casagrandeslo.com.br)E-mail entregue, lido, clicado ⇐

14/08/2024 15:22:28

Angela Beux CONCISLO assinou digitalmente **Protocolo 1- 3.523/2024** com o certificado **ANGELA BEUX** CPF **037.XXX.XXX-79** conforme [MP nº 2.200/2001](#).Prefeitura de São Lourenço do Oeste - Rua Duque de Caxias, 789 Centro CEP: 89990-000 • 1Doc • [www.1doc.com.br](http://www.1doc.com.br)

Impresso em 16/08/2024 10:46:37 por Angela Beux - Engenheira Civil

1Doc

Este documento contém assinatura digital, realizada por **ANGELA BEUX** CPF **037.XXX.XXX-79**.  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saolourencodooeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código **74C5-9127-C279-2254**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## FORMULÁRIO PADRÃO REQUERIMENTO CONCISLO

Nome Conselheiro JÚLIO CÉZAR BALDISSERA CASAGRANDE, representante do CONCISLO na Categoria Entidades Empresariais atuantes no meio urbano e rural, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

*Demanda apresentada pelo Núcleo das Imobiliárias e Construtoras da ACISLO.*

### **DEMANDA:**

Alteração no Art. 289-H, estabelecendo a largura mínima de 9,00 metros para as vias internas dos condomínios horizontais residenciais.

### **JUSTIFICATIVA:**

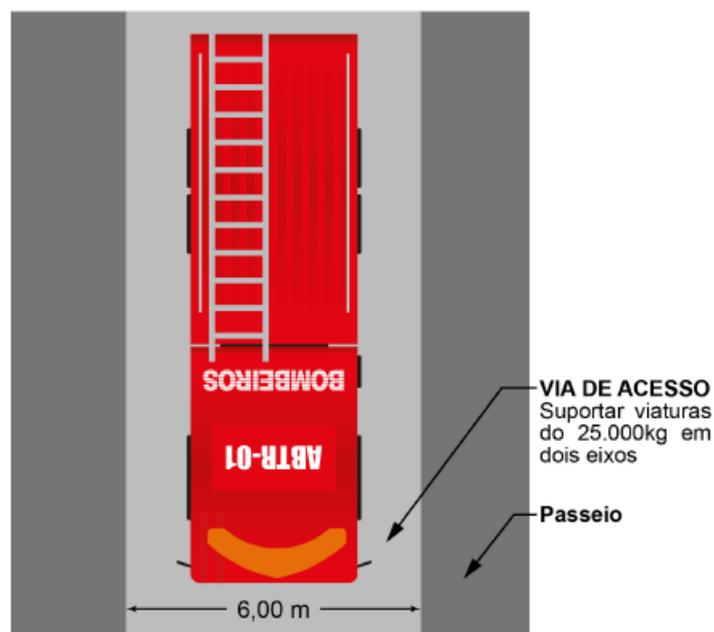
A proposta de alteração no Art. 289-H tem como objetivo atualizar e adequar a legislação urbanística de São Lourenço do Oeste para melhor atender às necessidades dos condomínios horizontais residenciais. A redução da largura mínima das vias internas de 12,00 metros para 9,00 metros visa proporcionar uma maior flexibilidade no planejamento e desenvolvimento desses empreendimentos, sem causar prejuízos ao planejamento urbano

Atualmente, a exigência de 12,00 metros para a largura das vias internas pode tornar os projetos de condomínios horizontais economicamente inviáveis, especialmente em áreas onde o espaço é mais limitado. Ao reduzir a largura mínima para 9,00 metros, será incentivado a construção de condomínios horizontais que utilizem o espaço de forma mais eficiente, sem comprometer a segurança e a acessibilidade dos moradores.

Além disso, a nova medida ainda permite que as vias internas sejam projetadas para mão única se adotado um traçado de fluxo contínuo, permitindo a circulação por todo perímetro sem necessidade de bolsão de retorno, ou cul-de-sac, o que pode contribuir para uma melhor organização do trânsito dentro do condomínio e uma utilização mais racional do espaço disponível.

A alteração proposta também visa alinhar a legislação local com práticas urbanísticas modernas, adotadas por diversas cidades que já implementaram com sucesso padrões semelhantes.

A redução da largura não compromete a acessibilidade das vias pois considerando calçadas de 1,5 m em cada lado, ainda restará uma faixa de via de 6,00 metros, suficiente para tráfego de veículos de pequeno e grande porte, além de veículos de saúde e resgate. Tal largura é suficiente para atender a IN 35 - ACESSO DE VIATURAS do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC).



Os condomínios que adotarem esta largura mínima deverão reservar espaços de estacionamento em outros locais do empreendimento a fim de cumprir com as exigências do item XII deste artigo.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## **ALTERAÇÕES (Antes e Depois):**

Como é:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais;

Como fica:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, podendo ser de mão única se adotado traçado de fluxo contínuo, permitindo a circulação por todo perímetro sem necessidade de bolsão de retorno, ou cul-de- sac.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.



N° Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13/08/2024

---

Assinatura Conselheiro(a)

## Memorando 2.991/2024

---

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:16:36

**Setores envolvidos:**

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

### Protocolo CONCISLO - renumeração artigos

Em anexo requerimento e justificativa p/ protocolo junto ao concislo.

—

**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

**Anexos:**

Formulario\_Requerimento\_concislo\_compilacao\_ok\_so\_protocolo.doc  
proposicao\_renumeracao\_artigos.pdf

---

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura
JORGE MATIOTTI NETO	13/08/2024 08:16:56	1Doc JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **4C23-0FF5-6D9D-C688**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto 2024.

Prezado Conselheiro

No decorrer dos anos, mais precisamente entre 2018 e 2022, a lei complementar 146/2012 sofreu diversas alterações que importaram em revogação de diversos dispositivos legais, bem como a inserção de outros tantos acompanhados de letra do alfabeto, sendo que nesse caso, inclusive, houve a necessidade de duplicação das letras após o esgotamento de dispositivos legais com a mesma numeração e que findaram na letra “Z” (a exemplo de Art. 289-A, Art. 289-AA, etc.); tudo de acordo com a técnica legislativa.

Além do aspecto visual, a análise, interpretação e aplicação da legislação contendo dispositivos com essa configuração não se mostra prática quando de sua utilização pelos interessados.

Com as alterações em curso, essa realidade irá aumentar ainda mais.

Sendo assim, não há dúvidas acerca da necessidade de ordenação, em ordem crescente, dos dispositivos legais de modo a deixar a referida lei complementar com melhor aspecto visual, e, sobretudo, facilitar a sua utilização e aplicação pelos munícipes e pela administração pública; tema que solicitamos seja levado à apreciação do Concislo, por suas comissões temáticas e pela plenária.

Atenciosamente

Jorge Matiotti Neto  
Assessoria Jurídica

## Memorando 1- 2.991/2024

**De:** Joel B. - DMA

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO - A/C Angela B.

**Data:** 13/08/2024 às 08:26:42

—  
**Joel Begnini**

*Tecnólogo em Edificações*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 08:27:02	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **D105-359B-CC6F-D1EC**

**Memorando 2- 2.991/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente

**Data:** 14/08/2024 às 15:25:00

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:25:08	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **1881-65D0-4DE3-92AC**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**FORMULÁRIO PADRÃO  
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

**DEMANDA:**

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012

**JUSTIFICATIVA:**

Com as inúmeras alterações de dispositivos legais ocorridas ao longo dos anos, propõem-se a organização e renumeração dos artigos da lei, de modo a restabelecer uma sequência em ordem crescente, conforme justificativa em anexo.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.

São Lourenço do Oeste, SC 12/08/2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura Conselheiro(a)

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto de 2024.



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto 2024.

Prezado Conselheiro

No decorrer dos anos, mais precisamente entre 2018 e 2022, a lei complementar 146/2012 sofreu diversas alterações que importaram em revogação de diversos dispositivos legais, bem como a inserção de outros tantos acompanhados de letra do alfabeto, sendo que nesse caso, inclusive, houve a necessidade de duplicação das letras após o esgotamento de dispositivos legais com a mesma numeração e que findaram na letra “Z” (a exemplo de Art. 289-A, Art. 289-AA, etc.); tudo de acordo com a técnica legislativa.

Além do aspecto visual, a análise, interpretação e aplicação da legislação contendo dispositivos com essa configuração não se mostra prática quando de sua utilização pelos interessados.

Com as alterações em curso, essa realidade irá aumentar ainda mais.

Sendo assim, não há dúvidas acerca da necessidade de ordenação, em ordem crescente, dos dispositivos legais de modo a deixar a referida lei complementar com melhor aspecto visual, e, sobretudo, facilitar a sua utilização e aplicação pelos munícipes e pela administração pública; tema que solicitamos seja levado à apreciação do Concislo, por suas comissões temáticas e pela plenária.

Atenciosamente

Jorge Matiotti Neto  
Assessoria Jurídica

## Memorando 3.041/2024

---

**De:** JORGE N. - GAB

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

**Data:** 14/08/2024 às 15:56:31

**Setores envolvidos:**

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

### Protocolo CONCISLO - art. 388, II

Segue proposição sobre a revisão decenal p/ protocolo.

—

**Jorge Matiotti**  
*assessoria jurídica*

**Anexos:**

Formulario\_Requerimento\_concislo\_revisao\_decenal.doc

## Memorando 1- 3.041/2024

**De:** Joel B. - DMA

**Para:** CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO

**Data:** 15/08/2024 às 14:15:40

—  
**Joel Begnini**

*Tecnólogo em Edificações*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	15/08/2024 14:15:51	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **67A8-C754-9D95-F963**

**Memorando 2- 3.041/2024**

**De:** Angela B. - CONCISLO

**Para:** DMA - Departamento de Meio Ambiente

**Data:** 16/08/2024 às 11:24:33

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

—

**ngela Beux**  
*Engenheira Civil*

---

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	16/08/2024 11:24:44	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **1E0D-4D6F-2EB8-A6C1**



Nº Protocolo: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## FORMULÁRIO PADRÃO REQUERIMENTO CONCISLO

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

### DEMANDA:

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012 Arts. 388, II

### JUSTIFICATIVA:

O Art. 388, II prevê a revisão decenal da lei do PDP.

É do conhecimento público que nos últimos 7 anos a Lei Complementar nº 146/2012 passou por inúmeras alterações, ensejando sua revisão quase que por completo, de modo a melhor adequar o texto legal às necessidades e à realidade local. Além disso, no momento está em curso nova alteração conforme diversas proposições apresentadas ao CONCISLO.

Assim, no entender da administração pública, mostra-se desnecessária nova revisão integral da lei, sendo mais do que suficientes das diversas alterações já realizadas no decorrer dos anos.

Dessa forma, propõe-se a alteração do inciso II do Art. 388 de modo a prever nova revisão, se assim for necessário, em 2034, ao mesmo tempo que sejam admitidas as alterações promovidas e também aquelas em andamento como suficientes a atender o objetivo da revisão decenal.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.

São Lourenço do Oeste, SC 14/08/2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura Conselheiro(a)



DATA:	15 de Outubro de 2024	LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____: ____ hrs	
LOCAL:	Audatório Centro Inovação	
REUNIÃO ORDINÁRIA CONCISLO		

CONSELHEIROS				
REPRESENTATIVIDADE	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
BAIROS	Marcos Paulo Baldissera Casagrande		-	
BRASÍLIA	Henrique Feuser Suzin		-	
CENTRO	Edu Antonio Borges		Carolina Mazzucco Borges	
CRUZEIRO	-		-	
PERPÉTUO SOCORRO	Daniel Fernando Carossi		Ramão Tiago Tiburski	
PROGRESSO	Eduardo Borges		-	
SANTA CATARINA	-		-	
SÃO FRANCISCO	Álvaro Strada		-	
ÁREA INDUSTRIAL SUL	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
DISTRITOS	-		-	
FREDERICO WASTNER	-		-	
PRESIDENTE JUSCELINO	-		-	
SÃO ROQUE	-		-	
PODER PÚBLICO ESTADUAL	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
CORPO DE BOMBEIROS OU DAS POLÍCIAS CIVIL, MILITAR E RODOVIÁRIA	Whilerm Wagner Messias Alves Negrão		Jeferson Ruis Pereira	



DATA:	15 de Outubro de 2024	LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - _____:_____ hrs	REUNIÃO ORDINÁRIA CONCISO
LOCAL:	Audatório Centro Inovação	

PODER PÚBLICO MUNICIPAL	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	
TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA	Keli Cristiane Dallagnol		Ângela Beux	
OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E SANEAMENTO	Sergio Pedersetti		Fernando Souza Davies	
AGRICULTURA	Ana Clara Lazarin Spricigo		João Marcelo Inocente da Silva	
MEIO AMBIENTE	Bárbara Pastre Pereira		Altair Borges	
ASSISTÊNCIA SOCIAL	Viviane do Nascimento Erbes da Maia		Luciano dos Reis	
EDUCAÇÃO	Tamires Eckert		Rozinéia dos Santos	
PROCURADORIA	Evandro Rodrigo Pandini		Winiissius Segatto	
SAÚDE	Gabriel Conte		Vanessa Eli Mathias Correa Farias	
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Francielle Honesko		Geanne Crishna Taperi Lessa	
INSTITUTO CULTURAL DE SÃO LOURENÇO - ICSL	Everton Luiz Lovera		-	
COMITÊ DESPORTIVO MUNICIPAL	Luis Antonio Martins		Joel Garcia	
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	Edisson Ari Piletti		Daniela Cristina Puerari Esser	
CONSELHOS MUNICIPAIS	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
CONSELHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	Poliana da Silva do Nascimento		Manoel Cristina Galeazzi	



DATA:	15 de Outubro de 2024	LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	REUNIÃO ORDINÁRIA CONCISO
LOCAL:	Auditório Centro Inovação	

ENTIDADES	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Antônio Cantelmo Neto		Sidnei Karsburg	
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO RURAL	Gilberto Bordignon			
CONSELHO DE HABITAÇÃO	Itamar Fernandes		Neuri José Garbin	
CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE	Marcio Bernardi		Filipe Ademir Martins	
CONSELHO DE TRÂNSITO	Fabiano André dos Santos		Edimar Marques Lecca	
CONSELHO DE SANEAMENTO	Marcio Nierotka		Bruna Pozzan	
OUTROS ÓRGÃOS E ENTIDADES	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
	Naun Matheus Benedet		Amarildo Ribeiro	
	Eduardo Bratti		Valderez Muraro	
MOVIMENTOS SOCIAIS E POPULARES ATUANTES NO MEIO URBANO	João Veirich		Honório Lazzaroto	
	Anacleto Krombauer Júnior		Valentim Roldão	
	Rafael José Gobi		Joel Beghini	
CONSELHO REGIONAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS (CRT)	Rodrigo de Oliveira Borges		Fabiane Dall'agnol	
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA	Edevino Baldo		Alexandre Pansera	



DATA:	15 de Outubro de 2024	LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - _____: _____ hrs	REUNIÃO ORDINÁRIA CONCISLO
LOCAL:	Audatório Centro Inovação	

ENTIDADES EMPRESARIAIS ATUANTES NO MEIO URBANO E RURAL	Nome	Assinatura	Nome	Assinatura
ENTIDADES SINDICAIS DE TRABALHADORES URBANOS E RURAIS	Júlio César Baldissera Casagrande		Gilberto Wolfart Junior	
	Ricardo Ranzan		Gessica Bampi	
	Nereide Maria Curioletti		-	
ONG's e OSCIP's	Benice Folador		Júlia Bonotto	
	Haroldo Wilson Farinon		João Eduardo Linhares	
ENTIDADES RELIGIOSAS	Luan Diego Lagni Szady		Jair Carlos Santos	
ORGANIZAÇÕES REPRESENTATIVAS DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA	Matheus Henrique Bessegato		Micheli Bonadiman	
	Gabriel Belló Artuso		Douglas Curtarelli	
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU)				
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL	Ederison Luiz Leal		Oliani Fátima Rovaris	

São Lourenço do Oeste - SC, 17 de Setembro de 2024.

\_\_\_\_\_  
Luan D. L. Szady  
Presidente do CONCISLO