

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_concislo_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://saolourencodooeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **2336-0FF5-1920-449C**

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 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) para o empreendimento. Há ainda previsões como tamanho dos lotes (preservando-se o mínimo de 360,00m²), 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 (10.000,00m²). Ao buscar informações em outras cidades, constatou-se a existência de condomínios dessa natureza em dimensões próximas de 10.000,00m², 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

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 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m²(cinquenta e um mil metros quadrados);

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 20.000,00m² (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) 450,00m² (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) 360,00m² (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://saolourencodooeste.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://saolourencodooeste.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

Prefeitura de São Lourenço do Oeste - Rua Duque de Caxias, 789 Centro CEP: 89990-000 • 1Doc • www.1doc.com.br
Impresso em 09/09/2024 14:26:53 por Angela Beux - Engenheira Civil

1Doc

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.

<https://saolourencodoeste.1doc.com.br/?pg=doc/ver&hash=BB73590B462BA202ED672042&itd=1&origem=listagem>

4/4

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 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de **51.000,00m²(cinquenta e um mil metros quadrados);**

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 10.000,00m² (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 360,00m² (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)**

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)**