



**LEI Nº 4.387/2014.**

**DISPOE SOBRE O FRACIONAMENTO DO SOLO NA FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADOS PARA FINS DE EDIFICAÇÕES.**

**ALTAIR CARDOSO RITTES**, Prefeito Municipal de Dionísio Cerqueira, Estado de Santa Catarina,

Faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Dos Condomínios Imobiliários Fechados**

**Art. 1** - Os condomínios fechado, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, convenção de condomínio e regimento interno, registrada no cartório de registros de imóveis.

**Art. 2** – Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I Condomínio de lote: subdivisão de gleba em lote, destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos ou vias de circulação.

II Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III Área de uso comum: aquela que for destinada a construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, equipamentos urbanos, portaria e área administrativa.

**Art. 3** - A instalação de condomínios imobiliários fechados destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, na Zona Urbana do município.

**Art. 4** - Nos condomínios residenciais unifamiliares constituídos na forma dos artigos 1º e 8º da Lei Federal n. 4591, de 1964, será discriminada a parte do terreno a ser ocupada pelas edificações da unidade autônoma e aquela de uso exclusivo, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

**Art. 5** - A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

**§ 1º** - O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários fechados serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e só serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.



§ 2º - Só será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis por via pública.

**Art. 6** - Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários fechados em áreas com as características descritas nos incisos I a IX do artigo 97 da Lei Plano Diretor nº 3.826/2007.

**Art. 7** - Os condomínios imobiliários fechados não podem:

I - Comprometer a continuidade do tecido urbano e a sua expansão, considerando a multiplicidade de usos característica da dinâmica urbana;

II - Impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;

III - Impedir o acesso público a bens de domínio da União, estado ou município.

**Art. 8** - Os condomínios imobiliários fechados obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. Atender à taxa de ocupação máxima de 60% (cinquenta por cento);
- III. Atender à taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento);
- IV. Prever espaço para estacionamento de veículos de forma a não comprometer o sistema viário público;
- V. Prever sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos com largura mínima de um metro e meio;
- VI. Apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) à entrada;
- VII. Projetar e implantar a infra-estrutura necessária de acordo com os critérios estabelecidos nesta lei;
- VIII. Projetar e instalar um sistema de tratamento de esgoto sanitário;
- IX. Apresentar proposta para destinação final adequada do lixo;
- X. Reservar um espaço de lazer comum para os condôminos com percentual mínimo de 10% da área;
- XI. As vias de circulação de veículos e pedestres atenderão aos parâmetros geométricos das vias locais de acordo com anexo XII.
- XII. Possuir todos os compartimentos habitáveis com iluminação e ventilação natural.
- XIII. Apresentar sistema de abastecimento e medição de energia elétrica individualizados.
- XIV. O afastamento frontal mínimo será de sete metros do eixo da via de circulação interna aos condôminos, e um metro e cinquenta centímetros do limite da área de uso exclusivo.
- XV. Nos condomínios residenciais unifamiliares os equipamentos e estruturas de esgotamento de águas pluviais, posição de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio.



XVI. O condomínio deve ser todo murado com mínimo 1,50 m e provido de portão de elevação, e portão automático com interfone para acesso social.

XVII. Apresentar de rede de coleta de águas pluvial com destinação final.

XVIII. Construção de rede energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pela CELESC.

**Art. 9** - Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários fechados:

- I. A coleta de lixo em sua área interna;
- II. As obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

**Art. 10** - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrario.

**ESTADO DE SANTA CATARINA, MUNICÍPIO DE  
DIONÍSIO CERQUEIRA, 16 DE DEZEMBRO 2014.**

**ALTAIR CARDOSO RITTES**  
Prefeito Municipal

Certifico que o presente ato foi registrado e publicado nesta mesma data na forma da Lei.  
Data 16/12/2014.

**GILMAR BRIZOLA DE CAMPOS**  
Secretario Municipal