



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

OFÍCIO GAB Nº 397/2023

Major Vieira - SC, 22 de setembro de 2023.

Ao Exmo. Sr.
Antônio Gonçalves de Almeida
Presidente da Câmara
Município de Major Vieira

Senhor Presidente

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente com o fito de endereçar-lhe o presente Projeto de Lei que:

"REGULAMENTA A APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para maiores informações, subscrevendo-me.

EDSON SIDNEI
SCHROEDER:981238319
00

Assinado de forma digital por
EDSON SIDNEI
SCHROEDER:98123831900
Dados: 2023.09.22 09:42:05 -03'00'

EDSON SIDNEI SCHROEDER

Prefeito Municipal



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

PROJETO DE LEI Nº 477, DE 22 DE SETEMBRO DE 2023.

**"REGULAMENTA A APROVAÇÃO DE PROJETOS
DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE
LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍ-
PIO DE MAJOR VIEIRA E DÁ OUTRAS PROVI-
DÊNCIAS".**

EDSON SIDNEI SCHROEDER, Prefeito do Município de Major Vieira, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, submete a aprovação desta Egrégia Casa Legislativa, o presente:

PROJETO DE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A implantação de condomínio horizontal fechado de lotes no município de Major Vieira fica condicionada aos critérios e exigências desta Lei Complementar e demais diplomas pertinentes à matéria.

§ 1º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão do município assim definidas por lei.

§ 2º Entende-se como condomínio horizontal fechado de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, em que cada lote será considerado como unidade autônoma.

§ 3º O condomínio horizontal fechado de lotes em área urbana somente poderá ser aprovado e executado se inserido no perímetro urbano, definido por lei municipal, e de acordo com os parâmetros e demais regras estabelecidas nesta Lei Complementar e em outras legislações vigentes.

§ 4º A execução de condomínio horizontal fechado de lotes para fins urbanos dependerá da aprovação de todos os órgãos envolvidos, referente a cada instalação de infraestrutura.

§ 5º É obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 6º Os 5% de transferência ao município, citados à cima, não englobam a área de transferência obrigatória para passeios públicos, ruas e calçadas.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

Art. 2º Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I** - Lote: terreno/unidade autônoma resultante da subdivisão do empreendimento em áreas menores, com frente para vias internas;
- II** - Fração ideal: cálculo da parte integral, indeterminável e indivisível das áreas comuns e do terreno/lote do condomínio horizontal fechado de lotes, proporcional à unidade individual de cada condômino;
- III** - Empreendedor: proprietário(s) ou não, pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável(is) pela execução do empreendimento, que subscreve(m) o requerimento de aprovação de projeto urbanístico, as plantas urbanísticas e os demais projetos complementares, o cronograma de obras, o memorial descritivo e todas as peças que necessitem da aprovação da Administração Pública, sujeito(s) às sanções desta Lei Complementar;
- IV** - Área Verde: corresponde aos espaços privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;
- V** - Área de preservação permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- VI** - Área de Equipamentos Comunitários: corresponde à área a ser utilizada pelo Poder Público para instalação/execução de equipamento público de uso comum dos cidadãos em geral, com acesso para via pública oficial existente, sendo de domínio público e de manutenção pública e cuja transferência será sem ônus, de qualquer espécie, para a Municipalidade;
- VII** - Vias internas: vias/aceessos de domínio privado e manutenção privada;
- VIII** - Infraestrutura básica: instalações de abastecimento de água potável, de drenagem pluvial, de esgotamento sanitário doméstico, comercial ou industrial (coleta e tratamento), de energia elétrica e iluminação, de meios-fios e pavimentação dos leitos carroçáveis, todas executáveis pelo empreendedor e de domínio e manutenção privados;
- IX** - Infraestrutura complementar: instalações de redes de telefonia, fibra ótica e outras redes de comunicação, de rede de gás canalizado, bem como outros itens não contemplados como infraestrutura básica, executáveis pelo Empreendedor e de domínio e manutenção privados;



X - Área Recreativa: área a ser utilizada exclusivamente pelo condomínio para instalação de equipamentos de recreação de uso comum e exclusivo dos condôminos, de domínio e manutenção exclusivos do condomínio, sem ônus ao Município.

Parágrafo único. Caso o empreendedor não seja o proprietário da gleba, deverá estar devidamente autorizado por este.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 3º Todo e qualquer projeto de condomínio horizontal fechado de lotes somente será permitido:

I- Se forem observados os parâmetros urbanísticos previstos na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

II - Quando houver compatibilidade com a infraestrutura pública já existente na via de acesso e do entorno;

III - Se não gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas existentes ou projetadas e diretrizes viárias;

IV - Desde que siga os demais requisitos previstos em outras leis pertinentes a esta matéria.

§ 1º Não será permitido o empreendimento:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º Qualquer ônus de obras necessárias para melhoramentos, infraestruturas faltantes e alargamento da(s) via(s) oficiais de acesso público existente(s) será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 4º O condomínio horizontal fechado de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão mínimo de área de 130,00 m² (cento e trinta metros quadrados);

II - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

III - Os lotes deverão ter testada para as vias de circulação internas;

IV - Os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), independentemente do zoneamento em que se encontre a gleba, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes ambientais e de defesa civil;

V - As vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres (logradouros) poderão ter declividade longitudinal máxima de até 20% (vinte por cento), com declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento);

a) Para inclinações de vias internas entre 21% e 25%, poderá haver acesso a lotes, desde que se apresente detalhamento do tipo de pavimentação e parecer favorável do órgão de trânsito competente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico;

b) Para inclinações de vias internas com 26% a 30% de inclinação, não poderá haver acesso a lotes, devendo ser apresentado detalhamento de tipo de pavimentação, com parecer favorável do órgão de trânsito e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico;

Parágrafo único. A declividade prevista no inciso IV deste artigo poderá ser resultado de intervenção de terraplanagem aprovada no órgão ambiental competente.

Art. 5º É obrigatória a destinação de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento para os seguintes fins:

I - Área Verde: deve corresponder a 10% (dez por cento) da área destinada a lotes;

II - Área de Equipamentos Comunitários: deve corresponder a 10% (dez por cento) da área destinada a lotes:

a) Os 10% (dez por cento) desta área poderão ser averbados, por conta do empreendedor, em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, em localização a ser proposta pelo empreendedor e sujeita à aprovação pelo órgão responsável, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da apresentação da proposta;

b) Até 5% (cinco por cento) da área de Equipamentos Comunitários poderá ser convertida em Área Recreativa do condomínio, dentro do perímetro do condomínio horizontal fechado de lotes, com domínio e manutenção privados.

Parágrafo único. O saldo de área para alcançar a totalidade de 35% (trinta e cinco por cento) poderá ser identificado/computado como vias internas de circulação, áreas verdes, áreas de uso comum internas dos condôminos e faixas non aedificandi.

Art. 6º O condomínio horizontal fechado de lotes deverá ser isolado por muro ou cerca, estabelecendo-se um perímetro fechado de acesso restrito, com entrada e saída controladas, com frente para pelo menos 1 (uma) rua oficial pública existente.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

Parágrafo único. No controle de entrada do condomínio horizontal fechado de lotes devem estar todas as medições das instalações internas que necessitem de aferição pública, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico ou industrial pós-tratamento, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e lixeira de resíduos sólidos recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar necessárias.

Art. 7º Deverão ser averbadas na incorporação do condomínio horizontal fechado de lotes as faixas sanitárias e/ou de drenagem pluvial, *non aedificandi*, com o mínimo de largura definida pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

Art. 8º Durante a obra e para aprovação da entrega final poderão adentrar no condomínio horizontal fechado de lotes os representantes dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação de projetos urbanísticos e complementares.

**CAPÍTULO III
DA CATEGORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

Art. 9º. Fica estabelecida a hierarquização dos condomínios horizontais fechados através do número de lotes contidos em cada empreendimento:

- I** - Categoria A: até 10 (dez) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10,00 (dez) metros, havendo dispensa da destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) da área citada no art. 5º desta Lei Complementar;
- II** - Categoria B: de 11 (onze) a 25 (vinte e cinco) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10,00 (dez) metros, havendo dispensa da destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) da área citada no art. 5º desta Lei Complementar;
- III** - Categoria C: de 26 (vinte e seis) a 100 (cem) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10,00 (dez) metros, sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. 5º desta Lei Complementar;
- IV** - Categoria D: de 101 (cento e um) a 300 (trezentos) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10,00 (dez) metros, sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. 5º desta Lei Complementar;
- V** - Categoria E: de 301 (trezentos e um) a mais lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10,00 (dez) metros, sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. 5º desta Lei Complementar.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

Art. 10º. A Viabilidade do condomínio horizontal fechado de lotes será “aprovada”, “aprovada com condicionantes” ou “indeferida”, pelo Comissão de Viabilidade de Loteamentos e Condomínios Horizontais Fechados de Lotes em Área Urbana do Município de Major Vieira (Comissão de Viabilidade), estabelecido por Decreto próprio.

Art. 11º. Quando, pela sua localização e/ou porte, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, em declividade, ou na criação de adensamentos pontuais e polinucleados, o Comissão de Viabilidade indeferirá temporariamente o processo, para apresentação pelo empreendedor de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou de Estudo de Impacto de Tráfego (EIT), conforme o caso.

Parágrafo único. A análise do EIV e/ou do EIT se dará pela própria Comissão, assim como sua aprovação ou indeferimento definitivo, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos.

Art. 12º. A Comissão de Viabilidade poderá, mediante decisão fundamentada, apresentar a necessidade de contrapartidas por parte do empreendedor, como a execução ou reforma de equipamentos comunitários, a revitalização de áreas públicas, a averbação de área para futura construção de equipamento público em outro zoneamento, assegurado o procedimento de avaliação de imóveis, com laudo de igual valor do imóvel.

Art. 13º. A viabilidade só será deferida após a assinatura do documento de comprometimento do empreendedor com a execução das contrapartidas exigidas pela Comissão de Viabilidade, nos termos do artigo 13 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV DA ANÁLISE E ACEITE DO PROJETO URBANÍSTICO

Art. 14º. Para os fins do disposto neste Capítulo, o interessado apresentará a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico os seguintes documentos:

I - Cópia atualizada da matrícula do imóvel;

II - Resposta da Viabilidade do empreendimento expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, conforme art. 11 desta Lei Complementar;

III - Planta do imóvel em 2 (duas) vias, em escala conveniente, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, contendo no mínimo os documentos e informações descritos abaixo:

a) As extremas da gleba do empreendimento;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

- b)** O ponto de amarração da gleba ao ponto de referência para melhor localização do empreendimento;
 - c)** A localização exata dos cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas alagadiças e outras indicações topográficas que interessem;
 - d)** As curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) em 1 m (um metro), amarradas ao sistema cartográfico municipal;
 - e)** A indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;
 - f)** A indicação das construções, linhas de transmissão de energia, adutoras;
 - g)** Obras, instalações e serviços de utilidade pública, existentes no local, ou em uma faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo do perímetro urbano;
 - h)** A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área do empreendimento;
 - i)** O esquema do empreendimento pretendido, com a estrutura viária interna;
 - j)** A indicação dos usos a que o empreendimento se destina;
 - k)** As áreas e testadas dos lotes;
 - l)** Outras indicações que possam interessar à orientação geral do empreendimento, a critério da Secretaria Municipal de Finanças e Tributação.
- IV** - Quadro de áreas dos lotes e demais áreas, com identificação do zoneamento em que a gleba está inserida.

Art. 15º. Após protocolo dos documentos mencionados no artigo 15 desta Lei Complementar, terá a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para:

I - Solicitar documentação complementar que julgar necessária;

II - Deferir o aceite urbanístico ou emitir parecer técnico com a análise e os motivos do indeferimento.

Art. 16º. A documentação complementar prevista no artigo 16 desta Lei Complementar refere-se a pareceres, plantas, desenhos, cálculos, documentos e qualquer outra documentação compreendida como necessária ao esclarecimento e bom andamento do processo.

Parágrafo único. Do protocolo da documentação complementar exigida, terá a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para análise, findo o qual deverá emitir o aceite urbanístico ou proferir parecer técnico motivado pelo indeferimento.



**CAPÍTULO V
DA EMISSÃO DO ALVARÁ**

Art. 17º. Para emissão do Alvará de condomínio horizontal fechado de lotes deverão ser apresentados a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação os seguintes documentos e informações:

I - Resposta da Viabilidade de Condomínio Horizontal Fechado de Lotes deferida ou aprovada com condicionantes (todos os itens condicionantes apresentados pelos órgãos envolvidos na aprovação da viabilidade devem ser apresentados/representados nos projetos urbanístico e complementares);

II - Requerimento com assinatura do(s) empreendedor(es) devidamente reconhecida;

III - Certidão de inteiro teor do imóvel emitida a menos de 90 (noventa) dias;

IV - ART(s) ou RRT(s) de projeto e execução contendo as seguintes atividades:

Projeto urbanístico de condomínio horizontal fechado de lotes, terraplanagem, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, levantamento planialtimétrico, distribuição de energia, iluminação, e outros que poderão ser solicitados pelo órgão técnico;

V - Cronograma físico de execução do empreendimento datado e assinado pelo(s) profissional(is) técnico(s) responsável(is) e pelo empreendedor;

VI - Projeto da rede de abastecimento de água e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pelo Serviço de Fornecimento de Água e Esgoto;

VII - Projeto da rede de esgotamento sanitário e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pelo órgão competente;

VIII - Projeto da rede de drenagem e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico;

IX - Projeto aprovado para fornecimento e distribuição de energia elétrica;

X - Licença Ambiental de Instalação fornecida pelo órgão ambiental competente;

XI - Licença de Corte de Vegetação fornecida pelo órgão ambiental competente;

XII - Licença de Terraplanagem fornecida pelo órgão ambiental competente;

XIII - Projeto urbanístico em 5 (cinco) vias, contendo arquivo final georreferenciado do projeto com amarração a ponto de referência, com as retificações necessárias;

XIV - Memorial urbanístico descritivo datado e assinado pelo empreendedor e profissional técnico, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio horizontal fechado de lotes;

b) Descrição das características de uso;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

- c)** Condições urbanísticas do condomínio horizontal fechado de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e construções;
- d)** Descrição sucinta do empreendimento com suas características e limites;
- e)** Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto e percentuais;
- f)** Descrição dos lotes, apresentando medidas e confrontações.

XV - Detalhamento da pavimentação das vias internas, conforme inciso V do art. 4º desta Lei Complementar;

XVI - Minuta de Convenção do condomínio horizontal fechado de lotes.

Parágrafo único. Efetuado o pagamento das taxas e emolumentos devidos, o prazo para expedição do Alvará do condomínio horizontal fechado de lotes será de até 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

Art. 18º. O empreendedor deverá comunicar por escrito a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação e aos demais órgãos competentes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, o início das obras de execução do condomínio horizontal fechado de lotes.

Art. 19º. O empreendedor requererá a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação, uma vez realizadas e finalizadas todas as obras de infraestrutura básica e após a vistoria de todos os órgãos envolvidos nas aprovações de todos os projetos (urbanístico e complementares), a emissão de Parecer de Entrega do condomínio horizontal fechado de lotes.

Art. 20º. O empreendedor requererá a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação, apresentados os pareceres previstos no art. 20 e a Licença Ambiental de Operação (LAO), a emissão de Laudo de Conclusão da Execução do condomínio horizontal fechado de lotes.

§ 1º O prazo para expedição do Laudo de Conclusão da Execução é de até 30 (trinta) dias corridos após apresentação de todos os pareceres dos órgãos envolvidos por todas as aprovações e a LAO emitida pelo órgão competente.

§ 2º Deverá ser apresentado comprovante de pagamento de Taxa de Diversos, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças e Tributação.

§ 3º No caso de propostas de condomínio horizontal fechado de lotes em etapas, o Laudo de Conclusão da Execução poderá ser parcial, referente a cada etapa.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

Art. 21º. O Alvará de condomínio horizontal fechado de lotes, para início da execução das obras, será válido por 2 (dois) anos, findo o prazo e não tendo iniciado a execução, o licenciamento perderá sua validade.

Art. 22º. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição, de lotes resultantes de empreendimentos não aprovados, ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23º. A partir da data de emissão do Alvará de condomínio fechado de lotes, o empreendedor terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de cancelamento do licenciamento.

Art. 24º. A responsabilidade pela diferença de medidas e áreas dos lotes ou quadras efetivamente executadas que o interessado venha a constatar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, será de competência exclusiva do proprietário e do empreendedor.

Art. 25º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Major Vieira, 22 de setembro de 2023.

EDSON SIDNEI
SCHROEDER:98123831
900

Assinado de forma digital por
EDSON SIDNEI
SCHROEDER:98123831900
Dados: 2023.09.22 10:02:45 -03'00'

EDSON SIDNEI SCHROEDER

PREFEITO



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Com nossos cumprimentos, temos a honra de trazer ao conhecimento dessa Colenda Casa de Leis, o presente Projeto de Lei que **"Regulamenta a aprovação de projetos de condomínio horizontal fechado de lotes no perímetro urbano do município de Major Vieira e dá outras providências."**

As inovações inseridas no ordenamento jurídico pátrio, que autoriza a constituição de condomínio de lotes, gera a necessidade de regulamentação e fixação de normas específicas em âmbito Municipal.

O parcelamento do solo é o principal instrumento de estruturação do espaço urbano e, uma vez implantado, tem como objetivo disciplinar o desmembramento, arruamento, loteamento, condomínio de lotes horizontais fechados, subdivisão, denominação e unificação do solo, evitando que os espaços urbanos sejam fracionados de forma irregular, inviabilizando o planejamento e o sistema viário básico.

A regulamentação dos condomínios horizontais de lotes propiciará a ocupação do solo urbano de forma ordenada e de acordo com as características de cada região de zoneamento, na medida em que simplifica a formação do desmembramento, na forma de condomínio fechado, com observância às definições estabelecidas em convenção dos condôminos, respeitando os índices urbanísticos e os gabaritos do sistema viário básico instituído em seu entorno.

De acordo com o projeto de lei apresentado, fica claro o intuito de regulamentar os loteamentos horizontais fechados e, considera-se, também, que, com a reestruturação legislativa pretendida, os condomínios de lotes serão compatíveis a Lei municipal de Parcelamento do Solo, com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município, facilitando a implementação de infraestrutura e vias, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que compoñham o zoneamento municipal.

A necessidade de normatização da matéria, a fim de que os condomínios horizontais de lotes sejam compatíveis com o macrozoneamento do Município, de forma a controlar a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar e aperfeiçoar a infraestrutura, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que compoñham o zoneamento Municipal, tendo como objetivo principal o atendimento ao interesse público, sem deixar de considerar as perspectivas de inevitável crescimento urbano, para que este ocorra de forma ordenada.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAJOR VIEIRA
CNPJ/MF 83.102.392/0001-27**

Senhor Presidente, Nobres Edis, são as razões que nos levaram a encaminhar o presente Projeto de Lei à consideração e deliberação dessa honrada Casa Legislativa, solicitando-lhes que seja apreciado, discutido e aprovado.

Por fim, solicitamos tramitação do presente projeto de lei em regime de urgência, em razão do relevante interesse público da matéria e para que da forma mais breve possível o plano esteja em vigência, para que ocorra a adesão do interessado até o final de outubro deste ano.

Atenciosamente,

EDSON SIDNEI
SCHROEDER:98123831
900

Assinado de forma digital por
EDSON SIDNEI
SCHROEDER:98123831900
Dados: 2023.09.22 10:03:04 -03'00'

EDSON SIDNEI SCHROEDER
PREFEITO