

LEI COMPLEMENTAR Nº 494/2024

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito **Cesar Antonio Cesa**, no uso das suas atribuições legais faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA CLASSIFICAÇÃO

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a implantação de Condomínios no Município de Araranguá - SC, fundamentada na Constituição Federal; na Lei Federal nº 4591/64 e demais alterações, no Capítulo VII do Código Civil Brasileiro - Lei 10.406/02, na Constituição do Estado de Santa Catarina, na Lei Estadual nº 17.492/18, no que compete sobre condomínios urbanísticos de lotes e na Lei Orgânica do Município de Araranguá.

§ 1º. As normas, princípios básicos e diretrizes implantados por esta Lei de Condomínios são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município de Araranguá, inclusive nas zonas rurais.

§ 2º. Para que sejam considerados válidos e plenos de seus efeitos, os projetos de Condomínios no município deverão estar em consonância com esta Lei, bem como com as demais normativas pertinentes às três esferas da gestão pública.

§ 3º. Esta Lei passa a integrar o escopo do Plano Diretor Municipal, registrada na sua Lei Geral e assumindo a integralidade de suas competências, princípios, diretrizes e objetivos relacionados.

Art. 2º Os Condomínios não configuram parcelamentos de solo, sendo caracterizados por logradouros e áreas de uso coletivo, amparados por responsabilidade dos condôminos, instituídos por contrato entre as partes.

Parágrafo único. O registro dos Condomínios serão aforados no Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá, seguindo a legislação específica para a sua instituição jurídica.

Art. 3º Aos Condomínios urbanos existentes que estiverem em desacordo com as disposições desta Lei, será admitida a regularização fundiária ou construtiva desde que sejam corrigidos os desacordos urbanísticos indicados pela SEPLAN e aferida a viabilidade de matrícula no Registro de Imóveis da Comarca.

§ 1º. Os Condomínios promovidos de forma irregular deverão ser notificados, requerendo do seu promotor a imediata regularização, impedindo de imediato o processo de registro imobiliário e indicando a necessária implementação das prescrições legais relativas ao caso.

§ 2º. Condomínios irregulares consolidados de caráter precário ou de interesse social deverão ser indicados para projeto público de Regularização Fundiária, nos termos do

Título II, da Lei Federal 13.465/17, que trata do programa REURB, especificamente com os requisitos constantes nos seus artigos 35 e 36 e demais legislações pertinentes e sucedâneas, independente das cominações legais de sua irregularidade.

Art. 4º Os Condomínios constituídos no Município serão classificados quanto a sua finalidade como:

- I. Condomínios residenciais;
- II. Condomínios empresariais;
- III. Condomínios industriais; ou
- IV. Condomínios mistos.

§1º. Os condomínios estarão sujeitos a compatibilidade de usos e atividades previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como aos requisitos do artigo 34 da Lei Estadual 17.492/18, salvo normatização específica em Regimento Interno, que possa ser mais exigente do que a própria Lei, conforme estipulado no parágrafo único do artigo 36 desta mesma Lei, aferido e aprovado pela SEPLAN.

§2º. Os Condomínios de uso misto atenderão ainda ao pressuposto do artigo 41 da Lei 17.492/18, relativamente a contiguidade dos usos e interferência na unidade de vizinhança.

Art. 5º Quanto a sua tipologia os Condomínios serão classificados como:

- I. Condomínio de edificações verticais, de acordo com a alínea “b” no artigo 8º da Lei 4591/64;
- II. Condomínio de edificações horizontais, de acordo com a alínea “a” no artigo 8º da Lei 4591/64; e
- III. Condomínio urbanístico de lotes, de acordo com o inciso VII do artigo 7º da Lei estadual 17498/18.

§ 1º. Os Condomínios de edificações verticais são caracterizados por projeção no solo de áreas privadas, contidas nas áreas comuns construídas, mais a eventualidade de área aberta e privada, associada a unidade autônoma e a cada bloco se for o caso, sendo que a área remanescente do total da gleba de terra, constituirá área de uso comum.

§ 2º. Os Condomínios de edificações horizontais poderão ainda dispor de áreas de solo privativas, desde que devidamente delimitadas e identificadas no conjunto, sendo no entanto, obrigatório a identificação de terreno de uso comum, afora os arruamentos, com construção equivalente, de uso comum.

§ 3º. Nos condomínios urbanísticos de lotes deverá constar obrigatoriamente as áreas privativas dos condôminos, sendo obrigatório ainda área de uso comum afora os arruamentos, para instalação de equipamento de uso coletivo, conforme definição da alínea “h” do inciso VII do artigo 2º da Lei 17.492/18.

§ 4º. As padronizações construtivas dos Condomínios serão configuradas no seu Regimento Interno, nunca menos exigentes do que os condicionantes construtivos previstos para a Zona Urbana onde implantado, pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. Condomínios irregulares consolidados, caracterizados como de interesse social, poderão ser objeto de Regularização Fundiária, estando isentos do recolhimento de

tarifas, impostos e emolumentos para a sua aprovação, em consonância com o parágrafo 2º, artigo 95 da Lei 13.465/17, desde que possuam as seguintes características:

- I. organizados em lotes definidos, de caráter unifamiliar;
- II. não pertencente a nenhum outro programa habitacional oficial; e
- III. com cadastro vinculado na Secretaria de Bem Estar Social e Habitação, inscritos no CadÚnico, indicativo das famílias a serem beneficiadas.

Parágrafo único. A isenção de que trata este artigo, não abona a necessidade de projeto e responsabilidade técnica, devidamente aferido pela SEPLAN.

Art. 7º. Para o Licenciamento de todo e qualquer Condomínio em território municipal, será verificada a necessidade de exigência do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando da consulta prévia ou da aprovação preliminar do projeto e de acordo com o disposto na legislação correlata.

§1º. A referida necessidade será identificada pela SEPLAN, aferida pelo Conselho da Cidade e ainda eventualmente verificada pela Procuradoria do Município, caso este último entender por sua demanda.

§2º. Não identificada a necessidade, a SEPLAN expedirá o devido Termo de dispensa do EIV.

§3º. Consideram-se impactos a unidade de vizinhança as interferências negativas nas condições de ambiência e conforto ambiental, seja acústico, da aeração, poluição da água, do solo ou visual, por incomodidade ou periculosidade, conforme previsto no Código de Posturas municipal, ou no caso específico dos Condomínios, pela falta de continuidade do sistema viário municipal ou da oneração dos custos de manutenção e dotação da infraestrutura na unidade de vizinhança.

§4º. Realizado o EIV do Condomínio e identificada a necessidade de medidas compensatórias a reparação do impacto causado, as mesmas deverão ser implantadas em área externa ao mesmo, através de diagnóstico técnico-financeiro capaz de apresentar intervenção urbana compatível com a compensação.

§5º. A compensação proposta pelo EIV será avaliada pela SEPLAN e pela Procuradoria do Município, cujos pareceres deverão ser referendados pelo Conselho da Cidade para que surtam os seus efeitos.

§6º. As medidas compensatórias poderão ser revertidas em valores pecuniários, na medida da proposição, do interesse público e da avaliação dos órgãos envolvidos.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DOS CONDOMÍNIOS

Art. 8º. O Município de Araranguá adotará uma Política de tolerância para com a implantação de Condomínios, principalmente os horizontais e urbanísticos, baseada nos princípios de igualdade e convivência plural, pela otimização da dotação de infraestrutura urbana e pela qualificação do ambiente de vida aos munícipes, concebendo que os interesses maiores da coletividade sobrepujam os interesses específicos do mercado imobiliário, sem inferir ônus a iniciativa empreendedora do capital.

SEÇÃO I DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 9º. Para que esta Política esteja presente nas iniciativas de implantação dos Condomínios, o Poder Público Municipal imputará aos interessados os seguintes princípios:

I. os condomínios devem prover as condições mínimas de infraestrutura condominial exigidas por esta Lei no sentido de gerar a qualidade de vida pretendida no empreendimento, nunca menor do que aquela definida para os projetos de loteamentos urbanos, em suas diferentes modalidades;

II. os condomínios devem estar relacionados para com a malha urbana do seu entorno, na medida de alinhamento e gabarito do seu arruamento, evitando que eventual e futura retroação do Condomínio possa ser inviabilizada;

III. os Condomínios não devem ser promovidos, mesmo que a título precário ou justificadamente por sua demanda, de forma irregular ou incoerente com os condicionantes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo ou normativa equivalente, transferindo ônus relevantes ao erário público e/ou aos usuários dos lotes e que consolide prejuízo irreparável, sob a forma da restrição da qualidade de vida, da mobilidade dos usuários ou da segurança dos cidadãos; e

IV. as ocupações irregulares existentes no município devem ser corrigidas e legalizadas, seguindo sempre os princípios do bom saneamento, da mobilidade plena, da segurança pública, da qualidade de vida e do meio ambiente, através de processos de Regularização Fundiária ou ferramenta equivalente.

Parágrafo único. Os condicionantes legais previstos no inciso III deste artigo poderão ser revistos somente em circunstâncias especiais, indicados por Recorte Urbano de Interesse, desenvolvido pela SEPLAN e avalizado pelo Conselho das Cidades.

SEÇÃO II DOS OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Art. 10º. Em atendimento aos princípios instituídos por esta Lei, bem como as Políticas Municipais previstas na Lei Geral do Plano Diretor, o Poder Público Municipal, tomará como objetivo geral para a implantação de Condomínios, preservar as demandas públicas relativamente a segurança, a mobilidade, a infraestrutura e os serviços públicos, restringindo, mitigando ou exigindo ações compensatórias dos empreendimentos condominiais, conforme o impacto aferido em projeto pelos mesmos, buscando sempre por uma qualidade de vida equivalente e justa a todos os seus munícipes.

Art. 11. A Lei Municipal de Condomínios terá ainda os seguintes objetivos específicos:

I. prover a Regularização Fundiária dos conjuntos habitacionais irregulares de interesse social constituídos no município, identificando divergências, reais confrontações e medidas, através de seu próprio cadastro municipal ou por meio de convênio estabelecido entre a Prefeitura Municipal de Araranguá e outros Órgãos de gestão correlata sobre o assunto;

II. fiscalizar ostensivamente as ocupações urbanas de iniciativa privada, para o fiel cumprimento dos parâmetros legais estabelecidos por esta Lei, inibindo qualquer prática que promova indevidamente a transferência de ônus a terceiros ou ao Poder Público;

III. incentivar a ocupação de vazios urbanos em locupletação dos investimentos públicos de infraestrutura, por sua não utilização ou subutilização, buscando promover o atendimento de demandas imobiliárias reprimidas através deste modelo de ocupação; e

IV. exigir de qualquer condomínio a dotação plena das infraestruturas próprias, resguardando os parâmetros mínimos de uso dos serviços públicos no empreendimento e exigindo a resolução dos impactos causados pelo uso superdimensionado dos mesmos.

CAPÍTULO III GLOSSÁRIO

SEÇÃO I DAS DEFINIÇÕES

Art. 12. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes definições:

I. Alinhamento: Linha legal que serve de limite entre a gleba condominial e a malha urbana contígua a mesma;

II. Área remanescente: terreno residual do processo de desmembramento, urbano ou rural e que mantém o registro da matrícula original;

III. Área resultante: terreno destinado à implantação do Condomínio, resultando em emissão de nova matrícula no caso de processo de desmembramento;

IV. Área urbana consolidada: parcela do território urbano municipal, que independente de sua regularização legal, constitui malha dotada de infraestrutura, conforme inciso XXVI, artigo 3º da Lei 12651/12 - Código Florestal brasileiro;

V. Arruamento: parcela da gleba que corresponde ao espaço de uso comum, destinado ao deslocamento de veículos e pessoas;

VI. Calçada: Espaço de uso coletivo, destinado ao deslocamento peatonal dentro do condomínio, em área comum;

VII. Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de um Empreendimento para averiguação de irregularidades;

VIII. Empreendimento consolidado: Aquele que encontra-se apropriado pelo uso corrente e duradouro de forma mansa e pacífica, sem contrariedades ambientais ou sociais, e que quando de forma irregular não necessita de medidas mitigadoras ou compensatórias à terceiros ou a coletividade para a sua regularização;

IX. Empreendimento irregular: É o parcelamento consolidado passível de regularização, mesmo implicado por contrariedades ambientais ou sociais, corrigíveis através de medidas mitigadoras ou compensatórias à terceiros ou a coletividade;

X. Empreendimento ilegal: Aquele que, agravado por contrariedades ambientais ou sociais, não poderá ser regularizado nas condições existentes, implicando ainda a necessidade de medidas mitigadoras ou compensatórias à terceiros ou a coletividade;

XI. Especificações: Descrição específica de materiais e serviços empregados em um planejamento;

XII. Fração ideal: Corresponde a proporção abstrata da unidade autônoma no terreno comum, expresso em m² (metros quadrados) e/ou em % (percentual) do total da área;

XIII. Gabarito: Cota que determina ou limita a largura mínima dos arruamentos condominiais;

XIV. Gleba: Parcela territorial rural ou urbana, sem conformação definida, sujeita a algum tipo de parcelamento ou empreendimento;

XV. Greide: Alinhamento do perfil nivelado do eixo de uma via, indicando condições de corte ou aterro;

XVI. Incorporador: Pessoa física ou jurídica, proprietário ou representado por procuração, de iniciativa pública ou privada, que gerencia o bem incorporado para empreender o Condomínio, instituindo regramento e promovendo a sua partilha;

XVII. Infraestrutura condominial: corresponde a dotação de redes e serviços internos, de uso coletivo e de responsabilidade do próprio condomínio;

XVIII. Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, a fim de autorizar a implantação ou ampliação de empreendimentos, estabelece condições, restrições, medidas de prevenção e de controle ambiental de atividades consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras, ou ainda aquelas que, de qualquer forma possa causar degradação ambiental e que deverão ser obedecidas pelo empreendedor.

XIX. Logradouro Coletivo: Toda parcela de território de domínio condominial e de uso coletivo dos condôminos, destinado a circulação de veículos e pessoas;

XX. Loteamento: modalidade de parcelamento do solo, previsto em Lei específica, objetivo específico de eventual processo de retroação de Condomínio;

XXI. Lote condominial: Porção de terreno regular básico e privativo, confrontado com logradouro de uso coletivo e passível de registro individualizado na instituição do condomínio;

XXII. Matrícula: Lançamento em Registro Imobiliário que atesta a existência da gleba, terreno ou lote condominial;

XXIII. Mobilidade urbana: Atributo do espaço público que pretende organizar os fluxos de pessoas e mercadorias dentro da malha viária, gerando acessibilidade plena e universal aos cidadãos;

XXIV. Parcelamento: Ato físico e legal de dissociação de uma gleba de terra em partes menores, juridicamente estabelecidas, passíveis de registro imobiliário;

XXV. Retroação: Processo eventual de transformação do Condomínio fechado em loteamento, onde ocorre a incorporação pública dos arruamentos e áreas de uso comum;

XXVI. Terreno: Lote; Parcela territorial urbana, conformada por logradouros públicos e/ou outros terrenos confrontantes;

XXVII. Testada: É a linha que separa a via pública de circulação, da propriedade particular ou condominial;

XXVIII. Unidade Autônoma: Parte independente de um empreendimento, vinculado a uma fração ideal e proporcional da gleba, sujeita as limitações da Lei;

Parágrafo único. Aplicam-se as demais definições das Leis do Plano Diretor no que concerne aos elementos específicos das Edificações e da Mobilidade Urbana.

SEÇÃO II DAS SIGLAS

Art. 13. Para efeito da presente Lei, deverão ser admitidas as seguintes abreviaturas e siglas, dispensando-as de citá-las por extenso no escopo da Lei:

- I. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujas NBR's fazem parte integrante desta Lei, quando com elas relacionadas;
- II. ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CREA-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;
- III. CAU-SC: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Santa Catarina;
- IV. CELESC: Centrais Elétricas de Santa Catarina;
- V. CREA-SC: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Santa Catarina;
- VI. EIA: Estudo de Impacto Ambiental;
- VII. EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VIII. FAMA: Fundação Ambiental do Município de Araranguá;
- IX. IMA: Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina;
- X. NBR: Normas Brasileiras; Normatização Técnica da ABNT;
- XI. RIMA: Relatório de Impacto ao Meio Ambiente;
- XII. RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, documento expedido pelo CAU-SC, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo;
- XIII. SAMAE: Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgotos - órgão da Administração Municipal responsável pelo atendimento à população dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgotos; e
- XIV. SEPLAN: Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Araranguá.

CAPÍTULO IV DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I DO MUNICÍPIO

Art. 14. Cabe a SEPLAN a Aprovação definitiva dos projetos de Condomínios, observadas as disposições desta Lei, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, tanto para as edificações, quanto para os Condomínios por lotes.

§1º. Cabe ao município, relativamente as exigências para com os Condomínios, todas aquelas relativas as edificações pelo Código de Obras, quanto as aplicáveis à instituição do empreendimento e ao parcelamento do solo no que couber.

§2º. Expedida a Licença definitiva do Condomínio, competirá ao Poder público municipal, extensivo as autarquias e concessionárias dos serviços públicos, limitada nos parâmetros do bem público, a operação e manutenção das infraestruturas previstas nos incisos e parágrafos do artigo 21 da Lei Estadual 17.492/18.

§3º. O Poder público indeferirá o processo de avaliação do Projeto urbano de Condomínio, quando em desacordo com as diretrizes do Plano Diretor ou quando constar situação jurídica do imóvel que comprometa a possibilidade de sua execução, de acordo com o artigo 25 da mesma Lei.

SEÇÃO II DO EMPREENDEDOR

Art. 15. O empreendedor do Condomínio responderá pela veracidade dos documentos apresentados, implicando a nulidade de direito do processo, na confirmação de falsidade ou claudicação nos dados apresentados.

§1º. Para solicitar a análise prévia do empreendimento o proponente deverá apresentar ao Setor de análise de projetos da SEPLAN, requerimento específico, com planta da proposta, de acordo com as especificações do artigo 24 da Lei 17.492/18.

§2º. Cabe ao empreendedor, relativamente as obrigações com os Condomínios, todas aquelas aplicáveis pela Lei de Parcelamento do Solo, no que couber, e ao Código de Obras quando referindo-se a aos Condomínios dotados de construção.

Art. 16. Cabe ao empreendedor ainda, relativamente a implantação dos Condomínios, a demarcação de lotes e arruamentos, bem como a implementação do sistema viário e da infraestrutura, conforme disposto nos incisos I e II do artigo 20 da Lei 17.492/18.

§1º. Fica comprometido o empreendedor pela manutenção da infraestrutura de caráter pública até a expedição da Licença definitiva do Condomínio, bem como das áreas privadas do Condomínio até a consecução dos registros individualizados, conforme disposto nos incisos III e IV do artigo 20 da Lei 17.492/18.

§2º. O compromisso se estende às áreas de uso coletivo, aos arruamentos e aos sistemas de infraestrutura comuns, e a eventuais medidas compensatórias aferidas, enquanto persistir a incorporação e não houver sido instituído o Condomínio como pessoa jurídica, conforme disposto nos incisos IV e V do artigo 20 da Lei 17.492/18.

SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 17. O responsável técnico pelo Condomínio assume perante o Município e a terceiros, que serão seguidas todas as condições técnicas previstas nos projetos de implantação e complementares, aprovados de acordo com esta Lei.

Parágrafo único. Cabe ao responsável técnico, relativamente as obrigações com os Condomínios, todas aquelas aplicáveis pela Lei de Parcelamento do Solo, no que couber, e ao Código de Obras quando referindo-se a aos Condomínios dotados de construção.

Art. 18. A atividade projetual, por seu caráter imaterial, quando depreendida em outro município e independente das atividades acima descritas, estarão sujeitas a comprovação de inscrição e quitação legal, aferida por esta outra localidade.

Parágrafo único. A atividade de execução do empreendimento depende do registro de inscrição do profissional no cadastro municipal, sujeito as considerações de anotação das responsabilidades, baixa e substituição, constantes do Código de Obras municipal.

CAPÍTULO V DOS PROCESSOS E ENCAMINHAMENTOS

SEÇÃO I DA CONSULTA DE VIABILIDADE

Art. 19. No caso dos Condomínios de edificações horizontais e dos Condomínios urbanísticos por lote, a SEPLAN, mediante requerimento do interessado, fornecerá a Consulta de Viabilidade do empreendimento, contendo a análise da proposição e indicando prescrições quanto a necessidade ou não de continuidade do sistema de viação, da dotação de infraestrutura complementar, além de ressalvas quando a aferição de interesses sociais ou ambientais relativos a gleba em questão.

§ 1º. Também discriminará informações sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, dados cadastrais disponíveis, de topografia, limitações construtivas e demais informações que considerar pertinentes ao objetivo do mesmo.

§2º. A consulta de informações, independente de análises específicas, poderá ser feito diretamente no site da Prefeitura, através de recurso digital disponível.

Art. 20. Ao encaminhar a Consulta de Viabilidade destes empreendimentos, o responsável técnico deverá anexar as plantas de situação, localização e implantação georreferenciadas do mesmo, em escala apropriada, contendo ao menos:

- I. a situação da gleba dentro da malha viária, com sua orientação setentrional e afastamentos das vias ou elementos urbanos de referência;
- II. a discriminação das divisas da gleba ou terreno, com medidas, ângulos e confrontantes lindeiros e em suas testadas públicas;
- III. a indicação de eventuais edificações existentes e sua condição de permanência no empreendimento;
- IV. o greide previsto dos arruamentos coletivos e as curvas de nível em espaçamento necessário ao entendimento dos escoamentos pluviais e das demandas por drenagem;
- V. a implantação, constando as áreas privativas previstas quando for o caso, sendo seus elementos devidamente cotados e identificados;
- VI. a indicação de corpos de água e áreas de preservação permanentes em abrangência de ao menos 50 (cinquenta) metros de afastamento do perímetro da gleba ou terreno;
- VII. a indicação de vegetação arbórea, nativa ou exótica, e sua condição de permanência no empreendimento; e
- VIII. atestado da FAMA quanto a estes elementos naturais, determinando seu caráter preservável, dentro do empreendimento e nas suas imediações.

Parágrafo único. O requerimento deverá estar assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, incorporador ou representante legal, acompanhado da certidão atualizada da Matrícula no Registro imobiliário e da prova de propriedade do imóvel pelo

empreendedor, sua transferência por contrato ou procuração, que o valha na posse do mesmo.

Art. 21. Os critérios para apresentação dos projetos para Análise e Aprovação dos Condomínios, em quaisquer de suas modalidades, são aqueles constantes do Código de Obras municipal e na Lei de Parcelamento do Solo, semelhante aos dos projetos de obras e loteamentos.

§ 1º. A SEPLAN fornecerá, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data da Consulta e com validade de 12 (doze) meses, a Análise de Viabilidade, contendo todas as informações necessárias ao fiel cumprimento da Lei de Condomínios, inclusive no que diz respeito as demais questões relativas ao Plano Diretor municipal, para que o empreendedor possa promover os projetos detalhados e complementares à sua execução.

§ 2º. A SEPLAN proverá os requerimentos internos necessários a consecução dos dados e informações relativas a outros Setores e Autarquias competentes para a análise de projetos específicos, acrescentando os prazos relativos a cada um.

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS PARA OS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS

Art. 22. Todo e qualquer projeto de Condomínio que implique serviço técnico para a sua instalação deverá requerer a necessária Licença de Operação da SEPLAN, com base nos ritos processuais correlatos do Plano Diretor, considerando a Instituição do Condomínio para o processo de registro cartorial.

§ 1º. Os Condomínios de Edificações Verticais seguem explicitamente o rito processual do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensado a Análise preliminar da proposição urbanística, cabendo tão somente a consulta relativa à estes condicionantes edilícios.

§ 2º. Os Condomínios de Edificações Horizontais seguem tanto o rito processual do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, no que diz respeito as edificações, quanto a Lei de Parcelamento do Solo, nas questões relativas aos alinhamentos e gabaritos dos logradouros, bem como as áreas abertas privadas e as de uso coletivo.

§ 3º. Os condomínios Urbanísticos de Lotes seguem o rito processual da Lei de Parcelamento do Solo, onde ficam identificados os padrões de gabarito, alinhamento e continuidade dos arruamentos, bem como as dotações de infraestruturas de uso coletivo, suas conexões com as redes públicas e os espaços de uso comum.

§ 4º. O Condomínio urbanístico de lotes poderá exigir um Código construtivo específico para o empreendimento, especificando padrões, materialidade, sistemas a serem empregados nas edificações, índices e taxas construtivas próprias nunca menos exigentes do que aquelas previstas para a Zona urbana pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23. Aprovada a Consulta de viabilidade, o proponente empreendedor poderá apresentar o projeto definitivo dentro dos parâmetros de apresentação indicados nesta Lei, resguardado as especificidades relativas a cada tipologia.

I. A Análise de viabilidade terá validade de um ano para que o projeto definitivo seja apresentado, seguindo todo o rito processual previsto;

II. A SEPLAN, através do seu departamento competente, realizará a avaliação do sistema de drenagem pluvial do condomínio, bem como a sua destinação em rede contígua ou para leito aquoso eficiente à jusante do ponto de emissão;

III. Caberá a FAMA dispensar ou não o EIA-RIMA relativo ao empreendimento, avaliá-lo e submetê-lo a aprovação, exigindo as medidas mitigadoras e compensatórias ao meio ambiente, se for o caso;

IV. O Setor de Análise de Projetos da SEPLAN determinará a pertinência do EIV relativo ao empreendimento, podendo dispensá-lo caso não ocorram eventos identificados na legislação do PDMA;

V. Os projetos hidráulicos e sanitário de drenagem cloacal e eventualmente o do sistema de tratamento dos efluentes individual, serão avaliados previamente pelo SAMAE;

VI. O projeto de fornecimento, produção e distribuição de energia elétrica será avaliado pela CELESC, não competindo a Prefeitura qualquer avaliação técnica a respeito, limitando-se a exigir a aferição da devida responsabilidade técnica; e

VII. Outros projetos complementares poderão ser exigidos, a critério da SEPLAN, a fim de compor o acervo registral da empreendimento.

§1º. O Código construtivo extemporâneo do Condomínio deverá ser apresentado no processo de aprovação definitiva do empreendimento, juntamente com o memorial descritivo da obra e as tabelas de áreas condominiais e custos, conforme NBR 12721/05, bem como as Anotações e Registros de responsabilidades técnicas empreendidas.

§2º. Identificada a pertinência do EIV previsto no inciso III, eventuais medidas compensatórias necessárias serão empreendidas externamente ao condomínio, por intervenção em áreas públicas, arruamento, praças, largos ou equipamentos institucionais próximos, através da dotação de mobiliários, arborização, pavimentação ou quaisquer outros elementos qualificantes do espaço urbano.

§3º. Quanto a destinação dos efluentes cloacais previstos no inciso “V”, especificamente em áreas rurais, os Condomínios deverão prever o sistema de tratamento individualizado, com infiltração local no solo, não sendo admitidos lançamento de efluentes em leito aquoso externo do empreendimento.

CAPÍTULO VI DOS CONDICIONANTES PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 24. Toda e Qualquer gleba de terra, devidamente anotada no RI da Comarca, é passível da implantação de Condomínios, nas condições desta Lei, desde que adequada as restrições previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nas Leis Federais e Estaduais pertinentes e que não configure restrição ambiental ou social identificada em Lei.

§1º. A implantação de Condomínios fica condicionada ao atendimento dos pressupostos urbanísticos impostos aos Loteamentos nas suas mesmas proporções, considerando as áreas verdes integradas ao conjunto condominial e as áreas institucionais, com fim público, comprometido em área externa ao condomínio, nunca inferior à 7,5% (sete e meio por cento) da terra nua do empreendimento, por metragem quadrada, obra pública ou valor venal de mercado identificado.

§2º. A implantação do bem público institucional, oriundo do Condomínio, será arbitrado pela SEPLAN, aprovado pelo Conselho da Cidade, em forma de benfeitoria na unidade de vizinhança do empreendimento, a ser executado pelo empreendedor.

§3º. As glebas destinadas a implantação de Condomínios, as margens de rodovias ou ferrovias deverão respeitar as faixas de domínio e recuos obrigatórios destas vias, considerando suas áreas não edificáveis, mesmo que restritas ao espaço condominial e sem acesso direto as mesmas.

Art. 25. Fica proibida ainda a implantação de Condomínios de Edificações ou Condomínios Urbanísticos de Lotes dentro do território municipal, nas seguintes condições:

I. Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, abaixo da cota topográfica de nivelamento indicada como de risco por diagnóstico da Defesa Civil, desde que tomadas providências para o escoamento das águas, a mitigação ou compensação dos riscos de forma tecnicamente viável;

II. Nos terrenos em aclave, com inclinação superior à 45° (quarenta e cinco graus), ou sujeitos a instabilidade do solo, aferido pela FAMA;

III. Em áreas incrustadas na malha urbana, de forma a obstruir a continuidade do sistema de viação projetado, afetando o sistema de mobilidade e gerando ausência de continuidade nos arruamentos arteriais e coletores;

IV. Implantados em áreas onde qualquer infraestrutura existente não suporte a demanda ampliada, sem que haja resolução de forma própria, indicada em projeto, conferido pela SEPLAN e aprovado pelo Conselho das Cidades; e

V. Em glebas rurais situadas fora do alcance das redes públicas de coleta de resíduos sólidos e do transporte público coletivo, em distanciamento com a malha viária municipal.

§ 1º. A restrição de que trata o inciso III prioriza o interesse da coletividade maior, quanto a projeção de mobilidade urbana futura, não sendo admissível medidas compensatórias que justifiquem o interesse privado em detrimento deste outro.

§ 2º. A restrição de que trata o inciso IV deste artigo poderá ser temporizada, desde que tomadas medidas mitigadoras e/ou compensatórias, indicadas em EIV e aprovado pelo Conselho das Cidades.

Art. 26. Será indicado sempre o uso de glebas em franjas urbanas e áreas de expansão, descaracterizadas como de preservação, mas que em suas imediações ofereçam limite natural ao prosseguimento da malha urbana.

Art. 27. Em qualquer empreendimento condominial, através do devido EIV, haverá de se justificar a sua viabilidade técnica, ambiental, social, de mobilidade e da dotação de infraestrutura, buscando reduzir ou compensar o impacto causado no erário público.

Art. 28. As construções em Condomínios atenderão aos pressupostos do Código de Obras municipal e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo das cominações legais correlatas, previstas nesta Lei.

§1º. Os afastamentos entre os blocos independentes das edificações obedecem ao mesmo princípio de ventilação e iluminação constantes do código de obras.

§2º. Os recuos internos, voltados para os logradouros coletivos do empreendimento, seguem os preceitos contidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Mobilidade Urbana.

§3º. As divisas vicinais dos Condomínios poderão ter muros até a altura máxima de 3,0 m (três metros), conforme parágrafo 4º do artigo 34 da Lei 17492/18.

§4º. As testadas cegas dos Condomínios, voltadas para os logradouros públicos, implicarão em impacto na unidade de vizinhança, sujeitas a medidas mitigadoras previstas em EIV específico, podendo ser elaboradas em elementos vazados conforme o mesmo parágrafo citado anteriormente.

§5º. As testadas públicas de acesso aos condomínios deverão prever área de manobra para os veículos, inclusive os de segurança e prestação de serviços, com faixas de aceleração e desaceleração quando contíguo a via arterial ou expressa, definidas na Lei de Mobilidade Urbana, conforme o parágrafo 5º, do artigo 34, da mesma Lei.

Art. 29. Os Condomínios de edificações horizontais e urbanísticos de lotes, para poderem constituir previsão futura de retroação à malha urbana pública, prevista no artigo 3º do Decreto-Lei Federal 271/67, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. atingir o percentual legal de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas de uso coletivo, descontadas as APPs identificadas na gleba;
- II. possuir áreas individualizadas por unidade autônoma não inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada não inferior a 10,00 m (dez metros);
- III. possuir áreas verdes na mesma proporção dos Loteamentos, conforme a Lei de Parcelamento do Solo;
- IV. ter comprometido área institucional, externa ao condomínio, quando da instituição do condomínio; e
- V. ter os seus logradouros em perfeito alinhamento com as ruas do entorno, principalmente as vias de caráter arterial ou coletora.

Parágrafo único. Em não sendo atendidos estes requisitos, os Condomínios de edificações horizontais e os urbanísticos de lotes não poderão retroagir em sua condição urbana ao status de espaço público, salvo tomadas medidas retificadoras para tanto, mitigadoras e compensatórias, avaliadas pela SEPLAN e referendadas pelo Conselho da Cidade.

Art. 30. Não caracterizada a previsão futura para retroação à condição urbana pública, os Condomínios destas modalidades poderão atender especificamente aos requisitos do parágrafo 2º do artigo 34 da Lei Estadual 17.492/18, quais sejam:

- I. 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento ser destinado aos espaços de uso coletivo; e
- II. Ao menos 3% (três por cento) desta área ser destinada para lazer e edificações em áreas de convivência.
- III. A edificação em área de convivência de que trata o inciso anterior, deverá conter ao menos um salão de festas com cozinha e sanitários, dentro das normas técnicas de acessibilidade universal, conforme parágrafo 6º do artigo 34 da Lei em epígrafe.

Art. 31. Independente de sua organização viária interna, os Condomínios deverão respeitar o traçado da malha viária urbana em seu entorno, quanto a sua continuidade e

ao gabarito das vias contíguas, principalmente quando tratar-se de vias arteriais ou coletoras.

§1º. Em quaisquer circunstâncias, quando inseridos na malha urbana, devem possuir medidas não superiores à 200 (duzentos) metros de testada, sem que sofram interrupção em quaisquer de suas frentes, no intuito de viabilizar a continuidade de vias arteriais ou coletoras previstas no plano de viação municipal.

§2º. Somente serão admitidas medidas superiores a esta, quando tratar-se de limitação natural do vetor de crescimento urbano, sem obstrução ao acesso de bem de uso comum do povo, ressalvadas as restrições ambientais e sociais em cada caso, avaliadas pela SEPLAN e aferidas pelo Conselho da Cidade.

Art. 32. A infraestrutura interna dos condomínios deverá atender aos mesmos pressupostos exigidos para os Loteamentos, em suas diferentes modalidades, nunca menores do que aquelas especificadas no parágrafo 8º do artigo 34 da Lei 17.492/18.

CAPÍTULO VII **DA COMPOSIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS**

SEÇÃO I **DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS**

Art. 33. Os Condomínios residenciais verticais, quando compostos por mais de um bloco construtivo, poderão contar com áreas abertas de uso exclusivo por bloco, além das áreas comuns integrais, que deverão ser registradas desta forma, independente das áreas de uso comum construídas no bloco.

Parágrafo único. Os Condomínios formados em bloco único atendem especificamente os critérios de registro próprios da edificação, constantes do Código de Obras municipal.

Art. 34. Os Condomínios horizontais ou urbanísticos de lotes, de caráter convencional, ordinário ou de interesse social atendem, no que couber, os parâmetros exigidos por estas modalidades na Lei de Parcelamento do Solo, por similaridade de atribuições.

Art. 35. Os Condomínios residenciais horizontais, constituídos de unidades autônomas, geminadas ou isoladas, deverão contar com área aberta de uso privado, na proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção da edificação autônoma no solo, independente das áreas abertas de uso coletivo.

Art. 36. Os Condomínios urbanísticos de lotes, quando sua instituição não definir parâmetros construtivos, deverá atender aos condicionantes previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para a Zona específica.

Parágrafo único. A redefinição destes parâmetros em um Código construtivo extemporâneo do Condomínio, devem ser verificados pelo Setor de Análise de Projetos Urbanos, não sendo em qualquer hipótese, menos exigentes do que os condicionantes aplicados para a zona urbana em questão.

Art. 37. Os condomínios de interesse social deverão ser assim considerados mediante análise do Setor de Análise de Projetos Urbanos, em demanda de habitação desta condição, aferida pela Secretaria de Bem estar Social.

§1º. O proponente empreendedor do Condomínio de interesse social, para assim considerar seus condicionantes, deverá encaminhar para análise preliminar o memorial justificativo do empreendimento, indicativo do déficit habitacional e pesquisa objetiva de demanda do mercado imobiliário.

§2º. Os Condomínios de interesse social, promovidos ou não pela iniciativa pública, deverão atender as prerrogativas do PLHIS, sendo necessariamente reconhecidos como Recorte Especial de Interesse Social, nos moldes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, avaliados e aprovados pelo Conselho das Cidades.

SEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

Art. 38. Os Condomínios com finalidade empresarial são caracterizados por sua unidade construtiva, não configurando necessariamente áreas abertas privativas e estando sujeitas apenas aos pressupostos do Código de Obras.

§1º. Nestes Condomínios será previsto uma área sociorrecreativa de uso coletivo na proporção de 5% (cinco por cento) da área total construída, conforme inciso II do artigo 42 da Lei 17492/18.

§2º. As áreas abertas poderão restringir-se as vias de uso comum, circulações, estacionamentos, acessos e serviços, conformando parte da área permeável necessária, conforme os condicionantes construtivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§3º. A SEPLAN poderá elaborar exigência complementar ao trâmite do projeto, quando identificar circunstância impactante à unidade de vizinhança ou elemento atípico que descaracterize a finalidade do uso, coletivo ou público.

SEÇÃO III DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

Art. 39. Os Condomínios Industriais serão empreendidos exclusivamente em áreas definidas para o seu uso específico, em zonas urbanas próprias ou em cuja atividade seja permissível, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Ao serem instalados em confrontação com áreas urbanas consolidadas, os Condomínios industriais, mesmo estando em zona industrial definida pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, terão por obrigação a preservação dos confrontantes, relativamente aos seus usos e atividades, quando por isso impliquem incômodo ou prejuízo na unidade de vizinhança precedente.

Art. 40. Os Condomínios de edificação industrial, necessariamente horizontais, devem possuir área aberta privada e permeável na proporção mínima de 40% (quarenta por cento) da área de projeção da edificação autônoma no solo, independente das áreas abertas de uso coletivo.

§ 1º. A composição dos Condomínios industriais exige a edificação de forma isolada, com afastamentos vicinais de acordo com os pressupostos de segurança previstos nas legislações específicas.

§2º. As áreas de uso coletivo, além dos arruamentos necessários a sua consecução, em gabarito suficiente a manobra dos veículos de abastecimento, expedição e segurança,

deverão contar com áreas verdes, arborizadas, em no mínimo 10,0% (dez por cento) do total da gleba do empreendimento, podendo estar configuradas ao longo dos arruamentos, como alamedas ou mesmo nas proximidades das divisas vicinais, em forma de área de amortecimento, se necessário, desde que acessível coletivamente.

§3º. As vias de acesso e transição dos Condomínios Industriais deverão prever ainda, cicloviárias ou ciclofaixas, bem como paraciclos em pontos estratégicos, em atendimento ao artigo 43 da Lei 17492/18.

Art. 41. As incubadoras de empreendimento, condomínios com caráter empresarial e/ou industrial, a semelhança dos Condomínios de interesse social, poderão prover implantação própria, alhures aos preceitos desta seção, inclusive quanto a verticalidade, atendendo ao disposto no Código de Obras, verificado previamente pela SEPLAN e referendado pelo Conselho da Cidade.

CAPÍTULO VIII

DOS DIMENSIONAMENTOS MÍNIMOS

Art. 42. Configuram dimensões mínimas nos Condomínios, aquelas destinadas a preservar a integridade ambiental das unidades autônomas, seus acessos, a qualidade da ocupação e o aproveitamento satisfatório dos condicionantes urbanos.

Parágrafo único. As testadas de lotes em relação aos logradouros coletivos, as áreas totais destes lotes e os gabaritos destes logradouros serão aferidos em sua dimensão mínima, relativamente a cada tipo de empreendimento distintamente, indicando o padrão construtivo e a densidade urbana compatível com a zona a que o mesmo encontra-se instalado.

Art. 43. Quando individualizados, as testadas mínimas necessárias aos lotes resultantes dos Condomínios, serão as seguintes:

- I. para lotes residenciais de caráter convencional: 12,00 m (doze metros);
- II. para lotes residenciais de caráter ordinário: 10,00 m (dez metros);
- III. para lotes residenciais de interesse social: 6,00 m (seis metros);
- IV. para lotes empresariais ou correlatos: 15,00 m (quinze metros); e
- V. para lotes industriais ou correlatos: 20,00 m (vinte metros).

Art. 44. Quando individualizados, as áreas mínimas necessárias aos lotes resultantes dos Condomínios, serão as seguintes:

- I. para lotes residenciais de caráter convencional: 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- II. para lotes residenciais de caráter ordinário: 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
- III. para lotes residenciais de interesse social: 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);
- IV. para lotes empresariais ou correlatos: 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados); e
- IV. para lotes industriais ou correlatos: 1000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 45. Os gabaritos dos logradouros coletivos projetados nos Condomínios atenderão a necessidade mínima de fluxo, paragem e serviços para o empreendimento, conforme ordenações da Lei de Mobilidade Urbana na questão de composição das vias.

§ 1º. O gabarito composto das vias privadas e eventuais pórticos, deverão considerar o acesso de veículos de serviço e resgate em quaisquer de suas finalidades.

§ 2º. A via de circulação dos Condomínios empresariais e industriais, especificamente, deverão ter gabarito mínimo de 25,0 m (vinte e cinco metros), conforme composição prevista nos incisos I e II do artigo 42 da Lei 17.492/18, podendo ser reduzido para 20,0 m (vinte metros) quando tratar-se de mais do que uma via no sentido do acesso e contar com vias transversais, que as conectem.

§ 3º. Quando o Condomínio ultrapassar os critérios mínimos que o equiparam com o modelo de Loteamento, os gabaritos de ruas coletivas deverão atender aos parâmetros determinados pela Lei de Mobilidade Urbana e seu Plano consecutivo.

§ 4º. Nesta mesma condição será exigida a proporcionalidade entre áreas privativas e de uso coletivo previstos para o caso na Lei de Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO IX **DA INFRAESTRUTURA BÁSICA**

Art. 46. Os Condomínios deverão contar com um mínimo de serviços comuns instalados, que proporcionem a resolução dos seus fornecimentos, coletas de efluentes e resíduos, indispensáveis ao funcionamento do mesmo, quais sejam:

I. Ponto de coleta dos resíduos sólidos, com no mínimo separação entre resíduos orgânicos e recicláveis, de forma a estar acessível ao ambiente público, mas não no espaço público, em condições plenas de higienização e manutenção;

II. Caixa de passagem final do esgoto pluvial para a rede pública, com estação elevatória caso necessário ou emissário à leito aquoso eficiente;

III. Demonstração de modelo eficiente para o tratamento dos efluentes cloacais do empreendimento, individual ou coletivo, através de laudo técnico e avaliação da capacidade de infiltração e percolação do solo, a ser empregado na ineficiência ou distanciamento da rede de drenagem cloacal pública, conforme parágrafo único do artigo 13 da Lei Estadual 17492/18.

IV. Painel de hidrômetros do SAMAE, com acesso a leitura das medições, individuais e condominiais, dentro do espaço do empreendimento;

V. Painel de medição do fornecimento de energia elétrica, com acesso a leitura dos relógios individuais e condominiais, dentro do espaço do empreendimento; e

VI. Painel de acesso das redes de comutação de dados.

§1º. Na impossibilidade de absorção da contribuição de esgoto cloacal do Condomínio, pela rede pública existente, o mesmo adotará o sistema de tratamento de efluentes próprio, até que a rede pública seja ampliada, conforme o artigo 15 da Lei 17492/18, aplicando-se os preceitos do Código de Obras municipal e das exigências do SAMAE.

§2º. Quanto aos serviços de abastecimento de água por parte do SAMAE, o interessado deverá consultar especificamente o SAMAE, quanto a realização de instalações externas ao empreendimento, comprometendo-se em levar a adutora de abastecimento até uma distância de 500,0 m (quinhentos metros) ao encontro da rede pública, ou na direção

determinada por esta concessionária, conforme determinado no parágrafo 6º do artigo 15 da Lei 17492/18.

§3º. A concessionária de energia elétrica deverá considerar emergencial para a concessão em título provisório, conforme parágrafo único do artigo 17 da mesma Lei, as instalações do canteiro de obras destinado a realização dos serviços da construção ou instalação do Condomínio.

Art. 47. Qualquer Condomínio de edificações horizontais ou urbanístico de lotes, promovido no território municipal deverá ter executados como infraestrutura básica, além daquelas descritas no artigo anterior:

I. a demarcação das quadras e das áreas de uso coletivo com marcos de concreto identificados, estáveis e não sujeitos a remoção, bem como dos lotes com piquetes de madeira, estáveis e de boa qualidade;

II. as caixas de rua, com pavimentações rígidas na caixa de rua e nas calçadas, além dos meios-fios;

III. a rede de escoamento pluvial com bocas de lobo, caixas de passagem e de vistoria em nível apropriado para destinação final na rede pluvial pública, mesmo que por estação elevatória;

IV. rede de esgoto cloacal para a rede coletiva, quando existente malha viária regular e consolidada, até a distância máxima de 500,0 m (quinhentos metros) com caixa de passagem final e estação elevatória caso necessário;

V. a rede de abastecimento de água potável;

VI. a rede de distribuição de hidrantes externos em piso das calçadas;

VII. a rede de distribuição de energia elétrica, subterrânea ou aérea;

VIII. a rede de iluminação pública com posteamentos; e

IX. o plano de arborização das vias de uso coletivo.

§1º. Os Condomínios identificados como sendo de interesse social, poderão ter qualquer de suas exigências reduzidas ou suprimidas, a pedido do proponente, desde que identificadas as compensações necessárias, justificadas plenamente, verificadas pelo Setor de Análise de Projetos e devidamente validada pelo Conselho da Cidade.

§2º. Quanto a rede de esgotos cloacais previstos no inciso “IV”, especificamente em áreas rurais, fica dispensado a sua obrigatoriedade, remetendo a solução ao sistema de tratamento individual com infiltração no solo.

CAPÍTULO X

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 48. Constitui procedimento administrativo toda ação incitada por irregularidade demandada por fiscalização ostensiva ou denúncia, contrária às disposições desta Lei e de outras disposições normativas, notadamente o Código de Obras e a Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 49. O setor de fiscalização de obras e loteamentos promoverá, dentro do previsto no Código de Obras municipal e na Lei de Parcelamento do Solo, inclusive quanto as

suas Tabelas de Aplicação de Penalidades, todo o processo de fiscalização, desde as averiguações e embargos preliminares, notificações necessárias, autuações, concessão de prazos regulamentares para defesa e recurso até a condução do julgamento da infração.

Parágrafo único. Finalizado o processo administrativo, donde definida as circunstâncias da infração, agravantes e atenuantes, será aplicado as penalidades cabíveis, através de multa, interdição, embargo definitivo, com ou sem obrigação de reparação.

CAPÍTULO XI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 50. Os Condomínios aprovados na vigência das legislações anteriores, lançados no Registro Imobiliário da Comarca de Araranguá, não implantados total ou parcialmente, deverão ser reavaliados para aprovação, considerando-se os parâmetros legais instituídos pela presente Lei.

Parágrafo único. Fica concedido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da sanção da presente Lei para que os Condomínios regularizem-se a luz da legislação anterior.

Art. 51. As multas resultantes da presente Lei não são passíveis de anistia, isenção ou compensação.

Parágrafo único. Não será considerado como anistia, isenção ou compensação, quando cabível, o efeito suspensivo da multa recorrida.

Art. 52. O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como à entidades da sociedade civil.

Art. 53. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 54. Fica revogada a Lei Complementar 294/20 de 14 de agosto de 2020, e todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Araranguá, em 27 de março de 2024

CESAR ANTONIO CESA
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei na Secretaria da Administração, em 27 de março de 2024.

VOLNEI RONIEL BIANCHIN DA SILVA
Secretário de Administração