



**Prefeitura
de Timbó**

1

PLANET

Publicado em	24 / 07 / 15
Local	Dom 15C
Edição Nº	1791
Folha	364 a 367
GAPREF - ASSESSORIA TÉCNICA	

LEI COMPLEMENTAR Nº 464, DE 24 DE JULHO DE 2015

Dispõe sobre os condomínios horizontais e verticais no Município de Timbó e dá outras providências.

LAERCIO DEMERVAL SCHUSTER JUNIOR, Prefeito de Timbó-SC.

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

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A implantação de condomínios horizontais e verticais no Município de Timbó será regida por esta lei.

Art. 2º Somente será admitida a implantação de condomínios horizontais e verticais dentro do perímetro urbano do Município.

Art. 3º A implantação de condomínios horizontais e verticais poderá ser feita através de conjunto habitacional paralelo a via pública, conjunto habitacional transversal com edificação integrada e, condomínio urbanístico.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei considera-se:

I - Conjunto habitacional paralelo a via pública: aquele destinado à construção de mais de uma edificação para o uso unifamiliar ou multifamiliar, em imóvel com área de até 3.000,00m² (três mil metros quadrados), sem a abertura de vias de circulação;

II - Conjunto habitacional transversal com edificação integrada: considera-se conjunto habitacional transversal ao alinhamento frontal os situados, transversalmente, ao longo de logradouros públicos, geminados ou não, em regime de condomínio, para o uso unifamiliar ou multifamiliar, em imóvel de até 3.000,00m² (três mil metros quadrados), e com a abertura de uma via interna;

III - Condomínio urbanístico: considera-se condomínios de lotes residenciais unifamiliares e multifamiliares, em regime de condomínio, aqueles cuja disposição exija abertura de vias particulares, a divisão de imóvel, em unidades autônomas, com ou sem edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, em imóveis acima de 3.000,00m² (três mil metros quadrados), obrigatoriamente situados em



Prefeitura de Timbó

glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento que tenham originado áreas e equipamentos públicos, dentro do perímetro urbano.

Art. 4º Não serão admitidos condomínios horizontais ou verticais:

I – em locais alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em áreas de risco, antes de tomadas às providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica, para tanto, deverá apresentar parecer geológico;

IV – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

V – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou de patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, natural ou cultural;

VI – em imóveis com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VII – em imóveis localizados fora da área de abrangência de redes de abastecimento de água e de energia elétrica, sem que sejam previamente saneados;

VIII - em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e segunda calha de rio;

IX - em áreas de preservação permanente, florestal e ecológica;

Parágrafo único. Quando existirem áreas estabelecidas nos incisos acima, as mesmas serão definidas como “*non aedificandi*”.

CAPÍTULO II - DAS NORMAS GERAIS PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS

Art. 5º Para implantação e aprovação dos condomínios deverão ser obrigatoriamente observados os seguintes critérios:

I - Todo condomínio deverá ter placa indicativa permanente com o nome do condomínio;

II - No quadro de áreas do projeto urbanístico/arquitetônico, deverá estar discriminada a área 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;

III - Os índices urbanísticos referentes ao aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, alturas e os recuos devem seguir as diretrizes do Plano Diretor;

IV - Os índices urbanísticos devem ser calculados sobre a área de uso exclusivo;



Prefeitura de Timbó

V - A instalação de hidrômetros, gás e energia elétrica deverão ser conforme as regras das concessionárias;

VI - A separação do lixo, em orgânico e reciclável, deverá ser junto ao alinhamento de muro;

VII – Possuir sistema de reaproveitamento das águas pluviais;

VIII – O sistema de tratamento de efluentes de fossa e filtro, deverá ser implantado conforme padrão aprovado pelo Município;

IX - Possuir plano de prevenção e proteção contra incêndio, aprovado pelo órgão competente, excetuando-se as isenções previstas na legislação;

X - Apresentar Estudo Ambiental, de acordo com a legislação vigente;

XI - Cumprir as normas de acessibilidade da NBR 9050;

XII - Para cada unidade autônoma/edificação, deverá ser previsto uma vaga para estacionamento ou garagem, respeitados os artigos específicos do Código de Edificações;

XIII - Os acessos deverão respeitar os artigos específicos do Código de Edificações, no que diz respeito aos rebaixos de meio-fio;

XIV - O afastamento entre os blocos de prédios multifamiliares deverá ter distância igual ou superior a 6,00m (seis metros), de forma a garantir qualidade e conforto ambiental, observando os parâmetros urbanísticos de insolação e ventilação, entre outros, nos imóveis lindeiros;

XV - A calçada dos logradouros públicos deverá ser executada de acordo o Decreto Municipal nº 2.673/2012 ou norma posterior.

§ 1º Nos condomínios acima de 24 unidades, em áreas onde não existam redes coletoras de esgoto, deverá ser prevista a instalação de tratamento para a disposição final do esgoto sanitário, devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente, a qual deve ser implantada e mantida pelo condomínio.

§ 2º Todas as obras, sejam elas coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas na área comum ou nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas aplicáveis às construções daquela zona.

Art. 6º Acima de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais, com ou sem edificação integrada, deverá ser elaborado pelo proprietário/empreendedor o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, observando as regras estabelecidas na legislação vigente, em especial o Decreto Municipal nº. 2.325, de 11 de abril de 2011, ou norma posterior.

§ 1º A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental, requerido nos termos da legislação ambiental vigente, nem quaisquer outras exigências legais.

§ 2º Antes da decisão sobre o projeto, de acordo com a legislação aplicável à espécie, a Secretaria de Planejamento, Trânsito e Meio Ambiente deverá encaminhar ao Conselho da



Prefeitura de Timbó

Cidade, para apreciação e aprovação, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, juntamente com o Relatório Conclusivo da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como eventuais documentos relativos ao processo.

CAPÍTULO II – DO CONJUNTO HABITACIONAL PARALELO A VIA PÚBLICA

Seção I – Das normas e procedimento para aprovação

Art. 7º A aprovação será precedida de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Construção, onde o interessado deverá apresentar ao setor competente, além do pedido de viabilidade, certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, assim considerada aquela expedida a no máximo 90 (noventa) dias.

Art. 8º Sendo a viabilidade adequada para a implantação, a autoridade licenciadora irá informar ao interessado, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, as diretrizes para elaboração do projeto, em especial:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário.

Art. 9º A implantação da referida modalidade de condomínio, deverá ser submetida a análise e anuência do Conselho da Cidade, instruída com os seguintes documentos:

I – Viabilidade técnica para construção adequada;

II – Anteprojeto arquitetônico;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para os empreendimento/condomínios com mais de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais.

Art. 10 Após anuência do Conselho da Cidade, a liberação do alvará de construção segue as normas do Código de Edificações.

Seção II – Das normas específicas

Art. 11 Somente será permitido conjunto habitacional paralelo a via pública:

I – Em imóveis com área máxima de 3.000,00m²;

II – em vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

III – em vias locais.

Parágrafo único. No caso do inciso III, se o lote for de esquina, admitir-se-á 01 (um) acesso para vias coletoras, sendo que o lote deve ter obrigatoriamente uma das testadas para a via local.

Art. 12 A área mínima do terreno de uso privativo da unidade de moradia habitacional unifamiliar não será inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).



Prefeitura de Timbó

Art. 13 A testada da área do lote de uso exclusivo de cada unidade habitacional unifamiliar terá, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), devendo garantir o máximo de vagas para estacionamento de veículos para a via pública com dimensionamento de 2,50m x 5,00m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros).

Parágrafo único. Nos casos de prédios multifamiliares, será permitido somente um acesso para cada bloco.

Art. 14 Em prédios multifamiliares, a cada 06 (seis) unidades habitacionais deverá ser obrigatoriamente prevista uma vaga de estacionamento para visitantes, preferencialmente na área do condomínio, sendo vedada para tanto o uso do sistema viário público.

Art. 15 Nos prédios multifamiliares acima de 24 unidades, deverá ter área de recreação e lazer com área não inferior a de 3,00m² (três metros quadrados) por unidade habitacional.

CAPÍTULO III – DO CONJUNTO HABITACIONAL TRANSVERSAL A VIA PÚBLICA COM EDIFICAÇÃO INTEGRADA

Seção I – Das normas e procedimento para aprovação

Art. 16 A aprovação será precedida de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Construção, onde o interessado deverá apresentar ao setor competente, além do pedido de viabilidade, certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, assim considerada aquela expedida a no máximo 90 (noventa) dias.

Art. 17 Sendo a viabilidade adequada para a implantação, a autoridade licenciadora irá informar ao interessado, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, as diretrizes para elaboração do projeto, em especial:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário.

Art. 18 A implantação da referida modalidade de condomínio, deverá ser submetida a análise e anuência do Conselho da Cidade, instruída com os seguintes documentos:

I – Viabilidade técnica para construção adequada;

II – Anteprojeto arquitetônico;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para os empreendimento/condomínios com mais de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais.

Art. 19 Após anuência do Conselho da Cidade, a liberação do alvará de construção segue as normas do Código de Edificações.

Seção II – Da responsabilidade do proprietário/empreendedor

Art. 20 Compete ao proprietário/empreendedor:



Prefeitura de Timbó

I – a demarcação das unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;

II – a implantação:

a) da via interna, inclusive com toda a infraestrutura;

b) da infraestrutura básica, inclusive aquelas destinadas a unir o sistema coletivo até a unidade autônoma;

c) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 1º O registro da convenção do condomínio deverá ser feito até a entrega das obras e a consequente assembleia geral de condôminos que o institui oficialmente, e que aprova a entrega das obras.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infraestruturas básica e complementar.

Seção III – Das normas específicas

Art. 21 Será admitida a implantação de condomínio transversal à via pública em imóveis com área de até 3.000,00 m² (três mil metros quadrados).

Parágrafo único. Somente serão admitidos condomínios transversais à via pública em imóveis com área total superior a do *caput*, quando o imóvel não for passível de parcelamento do solo de acordo com as diretrizes estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 22 A área mínima do terreno de uso privativo da unidade de moradia habitacional unifamiliar não será inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 23 A testada da área do lote de uso exclusivo de cada unidade deverá ter, no mínimo 7,50 metros (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 24 Todas as áreas comuns bem como os lotes, internos ao condomínio, deverão ter acesso pela via interna do condomínio.

Art. 25 As vias internas do condomínio deverão ser pavimentadas e não poderão ter calçadas inferiores a 2,00m (dois metros).

Art. 26 O acesso ao condomínio se fará por uma via particular com a largura de, no mínimo 5,00m (cinco metros) de pista.

§ 1º Deverá ser implantada calçada de no mínimo 2,00m (dois metros) de largura, em pelo menos um dos lados da via interna.

§ 2º Para vias internas de até 50,00m (cinquenta metros) de comprimento, não é obrigatória a implantação de calçada.



Prefeitura de Timbó

§ 3º Em condomínios transversais com até 12 unidades habitacionais, não será permitido o rebaixo do passeio para o acesso.

§ 4º Acima de 12 unidades habitacionais poderá ser permitido o rebaixo do passeio para o acesso, asseguradas as normas de acessibilidade.

§ 5º Quando a extensão da via interna for maior que 50,00m de comprimento, a mesma deverá ser arborizada, de acordo com as diretrizes do Departamento de Meio Ambiente.

Art. 27 Nos prédios multifamiliares, acima de 24 (vinte e quatro) unidades habitacionais, deverá ter área de recreação e lazer com área não inferior a de 3,00m² (três metros quadrados) por unidade habitacional.

Art. 28 A cada 06 (seis) unidades habitacionais deverá ser obrigatoriamente prevista uma vaga de estacionamento para visitantes, preferencialmente na área do condomínio, sendo vedada pra tanto o uso do sistema viário público.

CAPÍTULO IV – DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Seção I – Das normas de procedimento para aprovação

Art. 29 A aprovação será precedida de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Construção, onde o interessado deverá apresentar ao setor competente, além do pedido de viabilidade os seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor atualizada do imóvel assim considerada aquela expedida a no máximo 90 (noventa) dias;

II – certidões dos órgãos competentes pelo abastecimento de água e energia elétrica, atestando a possibilidade de atendimento desses serviços no local.

Art. 30 Sendo a viabilidade adequada para a implantação, a autoridade licenciadora irá informar ao interessado, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, as diretrizes para elaboração do projeto, especialmente:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário.

Art. 31 Com base nas diretrizes estabelecidas, o proprietário/empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente o anteprojeto urbanístico e arquitetônico, se for o caso, para análise, bem como encaminhamento ao Conselho da Cidade para deliberação.

Art. 32 A implantação da referida modalidade de condomínio, deverá ser submetida à análise e anuência do Conselho da Cidade, instruída com os seguintes documentos:

I – Viabilidade técnica para construção adequada;

II – Certidões de viabilidade do SAMAE e CELESC;

III – Anteprojeto urbanístico;



Prefeitura de Timbó

IV – Anteprojeto arquitetônico, se for o caso;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para os empreendimento/condomínios com mais de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais.

Parágrafo único. Com a aprovação do Município e a anuência do Conselho da Cidade, os anteprojetos serão considerados “analisados e aceitos”.

Art. 33 Após a aprovação dos anteprojetos, o proprietário/empreendedor deverá apresentar ao órgão municipal competente os seguintes itens:

I – projeto urbanístico;

II – projeto arquitetônico, se for o caso;

III – projetos complementares aprovados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Todos os projetos deverão estar assinados pelo proprietário e profissional habilitado.

Art. 34 Estando os projetos de acordo com a legislação vigente, os mesmos serão aprovados, bem como será liberada a Licença para Execução/Alvará de Implantação.

Art. 35 A aprovação do empreendimento, ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso Urbanístico pelo proprietário/empreendedor, onde este se compromete em arcar integralmente as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 36 O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão liberados mediante comprovação da conclusão das obras emitida pelos órgãos competentes.

Seção IV – Da responsabilidade do proprietário/empreendedor

Art. 37 Compete ao proprietário/empreendedor:

I - A demarcação das unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;

II - A implantação:

a) da via interna;

b) da infraestrutura básica, inclusive aquelas destinadas a unir o sistema coletivo até a unidade autônoma;

c) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 1º O registro da convenção deverá ser feito até a entrega das obras e a consequente assembleia geral de condôminos que o institui oficialmente, e que aprova a entrega das obras.



Prefeitura de Timbó

§ 2º A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infraestruturas básica e complementar.

Seção V – Das normas específicas

Art. 38 A via pública que dá acesso e confronta ao condomínio urbanístico deverá estar suprida de toda infraestrutura (rede de drenagem pluvial, rede de água potável e rede de energia elétrica), caso não esteja, é competência do proprietário/empreendedor do condomínio supri-la.

Art. 39 Os lotes com testada para via pública oficial, quando possível, deverão ser parcelados, havendo apenas o acesso para o condomínio, respeitados os índices urbanísticos do Plano Diretor.

§ 1º Não havendo possibilidade de parcelamento dos lotes mencionados no *caput*, deverá ser realizado tratamento paisagístico em toda a extensão da testada com a via pública, seja ela frontal, lateral ou fundos.

§ 2º A calçada deverá ser executada de acordo com o Decreto Municipal nº. 2.673/2012, na largura prevista para aquela via, sendo que o restante da largura da calçada deverá ter tratamento paisagístico.

§ 3º A linha de muro, para todos os casos, deverá estar localizada a 5m (cinco metros) de distância da linha do meio-fio.

Art. 40 O acesso ao condomínio se fará obrigatoriamente por uma via particular com a largura de, no mínimo 10,00m (dez metros), sendo 06,00m (seis metros) de pista e 02,00m (dois metros) de calçada.

§ 1º A via interna deverá ser arborizada, de acordo com as diretrizes do Departamento de Meio Ambiente.

Art. 41 Deverão ser destinadas áreas de uso comum, internas ao condomínio (para implantação de equipamentos de recreação e lazer de uso comum), os quais terão área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno parcelável, não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente - APP.

Art. 42 Cada unidade de moradia autônoma possuirá uma área do terreno de uso exclusivo, respeitados os índices urbanísticos do Plano Diretor, correspondentes à zona em que está inserido, em relação a área e testada.

Art. 43 Todas as áreas comuns bem como os lotes, internos ao condomínio, deverão ter acesso pela via interna do condomínio.

Art. 44 O terreno do condomínio deve ser fechado com cerca, alambrado, cerca viva ou muro.

Art. 45 A guarita/portão de acesso, quando executados, devem estar afastados da linha de meio-fio em pelo menos 10m (dez metros).



Prefeitura de Timbó

Art. 46 As vias internas deverão ser obrigatoriamente pavimentadas e não poderão ter calçadas inferiores a 02,00m (dois metros).

Art. 47 Deverá ser realizada a adequação e melhoramento da via pública de acesso ao condomínio, cujo projeto será aprovado pelo Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN.

Art. 48 A cada 06 (seis) unidades habitacionais deverá ser obrigatoriamente prevista uma vaga de estacionamento para visitantes, preferencialmente na área do condomínio, sendo vedado para tanto o uso do sistema viário público.

CAPÍTULO V – DA FISCALIZAÇÃO E PROCEDIMENTO PUNITIVO

Art. 49 O Município, através de seus agentes, bem como os órgãos competentes, fiscalizarão:

I – A execução das obras de infraestrutura, fornecendo ao final o termo de conclusão da obra;

II – A execução das obras individuais nas unidades autônomas, fornecendo ao final o Alvará de Habite-se.

Art. 50 A inobservância a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao infrator, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, a aplicação, no que couber, das penalidades e medidas administrativas constantes nas Leis de Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo, bem como no Código de Edificações.

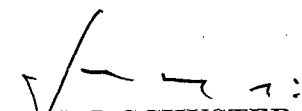
CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51 Após o registro da instituição do condomínio e da convenção de condomínio no Registro de Imóveis, compete aos condôminos a manutenção e conservação das áreas destinadas ao uso comum, bem como da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios.

Art. 52 Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para análise e deliberação do órgão municipal competente e do Conselho da Cidade.

Art. 53 Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 45 (quarenta e cinco) dias de sua publicação.

MUNICÍPIO DE TIMBÓ, em 24 de julho de 2015, 145º ano de Fundação; 81º ano de Emancipação Política.


LAERCIO DEMERVAL SCHUSTER JUNIOR

Prefeito de Timbó/SC