



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE RIQUEZA

PUBLICADO NO QUADRO

MURAL EM 20/10/2014

CFE. LEI MUN 602/2012

LEI Nº 0673, DE 20 DE OUTUBRO DE 2014

Dispõe sobre os condomínios horizontais e dá outras providências.

MANFRIED RUTZEN, Prefeito Municipal de Riqueza, Estado de Santa Catarina, usando da competência que lhe confere o Art. 64, III, da Lei Orgânica, FAZ saber que a Câmara Municipal de Vereadores votou e aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E REQUISITOS

Art. 1º A presente Lei estabelece as regras para divisão horizontal de terrenos urbanos ou gleba urbana, constituindo frações localizadas de terrenos, vinculadas às frações ideais das áreas e coisas de uso comum.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - GLEBA URBANA: Área territorial ou fração não proveniente de loteamento regular, localizada dentro do perímetro urbano, confrontando com vias urbanas, com infraestrutura mínima.

II - VIA URBANA: a via de circulação integrante do sistema viário do perímetro urbano do Município;

III - VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO: o espaço destinado à circulação de pedestres e veículos, localizado dentro dos limites do condomínio;

IV - ÁREA TOTAL DA UNIDADE AUTÔNOMA: a fração localizada de terreno para uso exclusivo e privativo, acrescida das frações ideais das áreas de uso comum;

V - ÁREA PRIVATIVA: a área dimensionada e localizada, destinada ao uso exclusivo de seu proprietário ou ocupante;

VI - FRAÇÃO IDEAL: a área ideal, definindo a propriedade sobre as áreas de uso comum;

VII - ÁREAS DE USO COMUM: as vias internas de circulação, os espaços de lazer e recreação e de serviços e as parcelas de terreno que visem atender a todas as unidades autônomas;

VIII - COISAS DE USO PRIVATIVO: as edificações, as benfeitorias e os equipamentos, localizadas dentro dos limites das áreas privadas, bem como os muros, cercas, portões e cancelas que separam as unidades autônomas das áreas de uso comum.

IX - COISAS DE USO COMUM:

a) os equipamentos e instalações necessários à distribuição de energia elétrica, de abastecimento de água, de redes de comunicação,

Rua João Mari, 55 - Centro - CEP: 89.895-000 - Riqueza/SC

CNPJ: 95.988.309/0001-48 - Fone: 49 3675-3200 - E-mail: juridico.riqueza@cpnet.com.br



de sistemas de coleta e tratamento de efluentes e de dejetos e de sistemas de drenagem pluvial;

b) os muros, cercas, portões e cancelas que objetivem o isolamento perimetral da gleba objeto do condomínio;

c) as cercas ou os muros divisórios, que venham a ser construídos sobre as linhas divisórias entre as unidades autônomas, sendo estes comuns apenas às unidades a quem servem.

X - LOTE URBANO: o terreno urbano servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na legislação municipal.

CAPÍTULO II **DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

Art. 3° Considera-se condomínio horizontal a divisão de lotes ou glebas urbanas em unidades autônomas as quais correspondem frações ideais de uso comum dos condôminos.

Art. 4° Não é permitida a implantação de condomínios horizontais nas situações previstas nos incisos do Art. 41 Da Lei Complementar Municipal nº 0617 de 20 de Dezembro de 2012, bem como em áreas em que o Município exerça o direito de preempção, previsto nos artigos 25 e 26 do Estatuto das Cidades, sem que sejam previamente desafetadas dessa condição através de Lei Municipal.

Art. 5° Para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre cada unidade autônoma considerar-se-á a área privativa da unidade acrescida das áreas de uso comum a ela correspondentes, além das edificações existentes ou que venham a ser acrescidas.

Art. 6° Nos condomínios horizontais, não serão integradas ao patrimônio público municipal as vias internas de circulação, as áreas de proteção ambiental, as áreas de preservação permanente e os espaços de lazer e recreação exclusivos do condomínio, ficando o Poder Público Municipal desonerado da obrigatoriedade de sua criação, manutenção e da implantação, inclusive manutenção da infraestrutura urbanística.

CAPÍTULO III **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 7° Os condomínios horizontais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de **250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados) e um mínimo de 10 (dez) metros de frente para a via interna de circulação, sendo que para o último lote da via interna, a testada poderá ter somente a largura da via interna de circulação acrescida da largura da faixa de circulação de pedestres;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE RIQUEZA

3

II - o leito carroçável das vias internas de circulação terá a largura mínima de três (3) metros, acrescido de:

a) um (1) metro de largura mínima, destinada para faixa de circulação de pedestres, apenas do lado da via que serve às unidades autônomas do condomínio, quando se tratar de via interna de circulação adjacente à divisa da gleba ou lote urbano;

b) um (1) metro de largura mínima a faixa de circulação de pedestres, de cada lado da via de circulação, quando se tratar de via interna de circulação que venha a servir unidades autônomas em ambos os lados da via;

III - ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de área de proteção ambiental permanente (APP) prevista na legislação ambiental vigente à época da instituição do condomínio;

IV - todas as unidades autônomas terão acesso à via pública através das vias internas de circulação;

V - a construção de edificações nas unidades autônomas em condomínios enquadrados no art. 3º deverá respeitar recuo frontal mínimo de dois (2) metros com relação à testada frontal da unidade com a via interna de circulação;

VI - Os lotes com testada para as vias urbanas deverão respeitar o disposto na Lei Complementar Municipal 617 de 20 de Dezembro de 2012;

VII - deverá ser respeitada, para fins de edificação da área privativa da unidade autônoma, a taxa de ocupação máxima de 80%, respeitado o disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil);

VIII - nos casos não regulados pela presente Lei, as construções, edificações e similares deverão atender as exigências do Código de Edificações do Município de Riqueza (Lei nº 0616, de 20 de dezembro de 2012);

IX - a instalação e funcionamento de atividades diversas da residencial só serão permitidas em lotes com testada para a via urbana e desde que atendidos os demais requisitos da legislação municipal;

Art. 8º A área máxima da Gleba ou terreno urbano para implantação de condomínios horizontais é de 3.000 m² (três mil metros quadrados), limitada por vias urbanas e com infraestrutura mínima;

§ 1º As Glebas ou terrenos urbanos com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) deverão ser objeto de prévio parcelamento ou desmembramento, cumprindo na íntegra as exigências da legislação de Parcelamento do Solo em vigor.

§ 2º Os projetos das construções a serem implantadas nos lotes em condomínio somente serão aprovados após o registro do parcelamento no Cartório competente.

Art. 9º Não havendo disposição contrária expressa no memorial descritivo e no instrumento de instituição de condomínio, conside-



rar-se-ão iguais para todas as unidades autônomas as frações ideais das áreas e coisas de uso comum.

SECÇÃO I
DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 10 Para criação do condomínio urbanístico deverá ser apresentado ao Órgão Municipal competente, requerimento firmado pelo proprietário, ou procurador com poder especial, com firma reconhecida, acompanhado de:

- I - certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis;
- II - planta de situação do terreno, em escala 1:1000 (um para mil), com a localização precisa dentro da quadra em que se situa;
- III - planta de situação da gleba ou lote urbano com indicação das distancias aos equipamentos comunitários e detalhamento dos lotes, quadras ou parcelamentos circunvizinhos;
- IV - planta em escala 1:500 (um para quinhentos), contendo o desenho detalhado das unidades autônomas isoladas, das áreas de uso comum, com suas respectivas dimensões;
- V - planta de perfil topográfico e de cotas do terreno de metro em metro;
- VI - plantas de perfil longitudinal das vias urbanas e vias internas de circulação, com indicação do percentual de declividade;
- VII - planta da rede de energia elétrica, de abastecimento de água, de drenagem pluvial e de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- VIII - planta detalhando as edificações existentes com as dimensões exatas da obra e distância entre as divisas.
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica firmada pelo proprietário e pelo profissional técnico responsável credenciado pelo Conselho Regional competente;
- X - memorial descritivo firmado pelo proprietário e pelo profissional técnico responsável, contendo pelo menos:
 - a) a descrição detalhada das áreas privativas das unidades autônomas isoladas, das áreas e coisas de uso comum;
 - b) discriminação das frações ideais de terreno, especificando as unidades autônomas a que corresponderão;
 - c) quadro demonstrativo detalhando as partes ideais referente as coisas de uso comum correspondente a cada unidade autônoma isolada.

§ 1º Tratando-se de condomínio constituído por mais de seis (6) unidades autônomas, o interessado apresentará também as licenças emitidas pela autoridade ambiental competente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE RIQUEZA

5

§ 2º Todos os documentos referidos no caput e no § 1º deverão ser apresentados em três (3) vias de igual teor e forma.

SECÇÃO II
DO PROCESSO DE EXAME E APROVAÇÃO

Art. 11 Concluído nos termos desta Lei, o projeto será entregue ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, que dará ciência do recebimento.

Art. 12 Recebida pelo Cartório a documentação, este procederá ao exame de viabilidade legal, jurídica e técnica, no que couber, e emitirá Nota de Recomendação, detalhada e fundamentada, no prazo máximo de trinta (30) dias, contados da data do recebimento, remetendo o processo ao órgão municipal competente.

Art. 13 Havendo requisito a ser atendido, este será fundamentadamente indicado pelo Registrador da Nota de Recomendação.

Art. 14 Recebido o processo pelo órgão municipal, este decidirá pela aprovação ou não do condomínio.

Art. 15 Em caso de não aprovação em virtude de requisitos que devam ser atendidos, será o fato comunicado ao proprietário para complementação ou correção.

Art. 16 Aprovado o projeto, será realizada a vistoria por funcionário encarregado, que emitirá o respectivo laudo.

Art. 17 Finalizados os procedimentos e atendidos todos os requisitos, será expedido o respectivo Alvará de Autorização pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 19 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Riqueza - SC, 20 de Outubro de 2014.


MANFRIED RUTZEN
Prefeito Municipal