

LEI COMPLEMENTAR Nº 83, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2016.



**INSTITUI NORMAS DE  
CONTROLE URBANÍSTICO  
DO MUNICÍPIO DE SÃO  
FRANCISCO DO SUL/SC, DISPONDO  
SOBRE CONJUNTOS CONDOMINIAIS  
HORIZONTAIS, EM CONSONÂNCIA COM  
A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DO  
MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Francisco do Sul, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de São Francisco do Sul aprovou, e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui normas que disciplinam a implantação e aprovação de Conjunto Condominial Horizontal para uso residencial e/ou empresarial, no âmbito do território do Município de São Francisco do Sul, em conformidade com o que dispõe a legislação urbanística municipal e os instrumentos regulados pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Capítulo I

DO USO SOB A FORMA DE CONJUNTO CONDOMINIAL HORIZONTAL

**Art. 2º** Para efeitos deste Capítulo entende-se como Conjunto Condominial Horizontal, a construção de duas ou mais edificações unifamiliares e/ou multifamiliares e/ou atividades empresariais do nível comercial, prestação de serviço ou industrial, num único lote, não havendo processo de parcelamento do solo, porém exigindo-se ocupação com implantação de infraestrutura básica urbana.

**Art. 3º** O Conjunto Condominial Horizontal será constituído de 02 (duas) partes distintas, a saber:

I - Partes de propriedade privativa - áreas que constituem cada uma das unidades autônomas que formam o conjunto do empreendimento e que se destinam à implantação dos usos e atividades propostas.

II - Partes de propriedade condominial - áreas de uso comum destinadas à implantação de vias de circulação, portaria, guarita, reservatórios de água, rede de distribuição de água potável, rede de energia elétrica, de telecomunicações, áreas verdes, áreas de lazer, outras áreas de utilidades diversas.

**Art. 4º** As Áreas, Zonas e Setores de uso e ocupação do solo, nos quais são admitidos os

Conjuntos Condominiais Horizontais e seus índices urbanísticos estão descritos nos quadros de usos e atividades permitidas ou vetadas, por Zonas, nas Áreas Urbanas e de Expansão Urbana nos 1º, 2º e 3º Distritos, anexos I, II-a, II-b, III e parte integrante da Lei Municipal nº 763/81 e suas alterações.

**Art. 5º** Constituem exigências para aprovação de Conjunto Condominial Horizontal:

I - os projetos arquitetônicos aprovados para as edificações;

II - a abertura de via(s) de circulação privativa;

III - a implantação de infraestrutura básica e complementar;

IV - o fechamento externo da propriedade com muros e/ou cercas;

V - a edificação de portal e/ou guarita(s), com identificação do Condomínio, no(s) acesso(s); e

VI - a implantação de área de lazer e/ou verdes;

§ 1º Ficam isentos da implantação da infraestrutura complementar os conjuntos condominiais horizontais residenciais unifamiliares com até 12 unidades privativas.

§ 2º Considera-se via de circulação privativa, para fins desta lei complementar, o espaço destinado à circulação de pedestres e de veículos, para acesso às edificações pertencentes ao Conjunto Condominial.

§ 3º Considera-se guarita, para fins do disposto nesta lei complementar, a edificação destinada somente ao abrigo da segurança.

§ 4º Considera-se infraestrutura básica o conjunto das redes de: abastecimento de água potável; coleta e tratamento do esgoto sanitário, individual ou coletivo; distribuição de energia elétrica; iluminação externa e manejo de águas pluviais.

§ 5º Considera-se infraestrutura complementar: a rede de telecomunicação, a rede de gás canalizado, o mobiliário urbano, e os elementos de prevenção de incêndios, de acordo com as exigências das autoridades competentes.

§ 6º Considera-se área verde a área coberta por vegetação/arborização, natural ou reflorestada, que tem por finalidade a manutenção da qualidade ambiental do município.

§ 7º Considera-se área de lazer as áreas construídas para atividades lúdicas estando divididas em: recreação, constituídas por "play ground" e espaços arborizados dotados de mobiliário urbano; esportiva, constituídas por campos ou quadras para atividades esportivas e/ou piscinas; de festas, constituídas por salões para festas e/ou coberturas para quiosques.

#### Seção I Das Edificações

**Art. 6º** Quando as edificações privativas forem isoladas, com projetos personalizados, de responsabilidade do condômino ainda não identificado, os projetos arquitetônicos poderão ser aprovados a posteriori, porém a área destinada a receber a edificação deve ser identificada em planta.

**Art. 7º** O uso das edificações devem estar de acordo com os permitidos para a Área, Zona ou Setores em que se situar o empreendimento condominial.

**Art. 8º** Os afastamentos laterais e de fundo do lote devem obedecer as distâncias estabelecidas na Lei Municipal nº 763/81, para as Áreas, Zonas ou Setores em que se situarem, não sendo permitido, neste caso, a construção sobre os afastamentos.

**Art. 9º** O afastamento entre as edificações deverá ser igual a duas vezes o afastamento lateral obrigatório para os usos que se destinam previsto na Lei Municipal nº 763/81, respeitada a distância mínima de 3,00 m (três metros) para o uso residencial.

**Art. 10** Será exigido recuo em relação à via de circulação condominial de no mínimo 4,00 m (quatro metros), para os usos residenciais unifamiliares, comerciais e prestação de serviço e de no mínimo 6,00 m (seis metros) para o uso residencial multifamiliar e industrial, a partir do limite do passeio com a unidade autônoma.

## Seção II Das Vias de Circulação

### Condominiais

**Art. 11** Cabe ao proprietário dotar as vias de circulação condominiais com a mesma infraestrutura exigida aos loteamentos convencionais, a saber:

I - estrutura e pavimentação definitiva em todas as vias, incluindo meio-fio, de acordo com as diretrizes e normas técnicas apontadas pelo órgão competente do Município;

II - estrutura e pavimentação dos passeios, com implantação de arborização de acordo com as indicações dos órgãos ambientais competentes.

III - rede de energia elétrica, de acordo com projeto aprovado pela Celesc;

IV - rede básica de água tratada, implantada em todas as vias, com ligação até a calçada, de acordo com projeto aprovado pela concessionária municipal de saneamento básico.

V - esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado pela autoridade competente.

VI - rede de drenagem pluvial, implantada de acordo com projeto aprovado pelo pelo órgão competente do Município;

VII - rede de iluminação das vias de circulação condominiais implantada, de acordo com projeto aprovado pela Celesc.

**Art. 12** As vias de circulação condominiais devem atender às determinações mínimas da seguinte tabela quanto ao seu dimensionamento:

Uso	N.º de unidades	Pista de rolamento	Calçada
Residencial	Até 12	5,00 m	1,20m
	Acima de 12	6,00 m	1,50m
Comercial/serviços	Até 20	7,00 m	1,50m
	Acima de 20	7,00 m	2,00m
Industrial	Até 6	7,00 m	2,00m
	Acima de 6	8,00 m	2,50m c/ ciclofaixa

**Art. 13** A rampa máxima permitida nas vias de circulação condominiais será de 22,5% (vinte e dois e meio por cento).

Parágrafo único. Poderão ser permitidas rampas com inclinação superior a 22,5% (vinte e dois e meio por cento) e desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do comprimento da via.

**Art. 14** As vias de circulação condominiais quando não apresentarem ligações, deverão ser providas de bolsão de retorno, com raio igual ou superior à largura da pista de rolamento.

**Art. 15** Nos cruzamentos das vias de circulação, os alinhamentos prediais deverão ser concordados por um arco de círculo com raio de no mínimo 5,00 m (cinco metros).

**Art. 16** Os acessos deverão ser rebaixados e providos de meio-fio em toda extensão do passeio público e concordados com a via pública por um arco de círculo de no mínimo 5,00m (cinco metros).

**Art. 17** A execução da(s) via(s) de circulação privativa será fiscalizada pelo órgão competente do Município, que supervisionará o correto cumprimento dos projetos aprovados.

### Seção III Da Área Verde e de Lazer

**Art. 18** Os conjuntos condominiais deverão reservar, no mínimo, área verde e/ou de lazer, conforme especificado na seguinte tabela:

Uso	Nº de unidades privativas	Área	Tipo
Residencial unifamiliar	De 13 a 25	5% da área total	Recreação
	Acima de 25	10% da área total	Recreação e esportes
Residencial multifamiliar	Até 50	10% da área total	Recreação e esportes
	Acima de 50	15% da área total	Recreação, esporte e festas
Comércio/Serviços	Até 10	10% da área total	Área verde
	Acima de 10	15% da área total	Área verde e recreação
Industrial	Até 10	10% da área total	Área verde
	Acima de 10	15% da área total	Área verde e esportiva

#### Seção IV

##### Do Fechamento Externo e Portal/Guarita

**Art. 19** O Conjunto Condominial Horizontal deverá apresentar fechamento externo em todo o seu perímetro, podendo ser utilizados muros, desde que sua altura não ultrapasse 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e/ou cercas com alambrados e/ou outras tipologias de fechamento, conforme detalhamento apresentado em projeto.

**Art. 20** O(s) acesso(s) deverá(ão) ser identificado(s) por portal(is) e/ou guarita(s) que deverão conter a identificação do Condomínio.

§ 1º O portal deverá ter altura e largura que permita a passagem de veículos de socorro (ambulâncias, bombeiros e outros), conforme indicado pelos órgãos competentes.

§ 2º A guarita poderá ser edificada sobre o recuo frontal quando se tratar de Conjunto Condominial Residencial com até 12 unidades privativas.

#### Capítulo II

##### DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 21** Antes de protocolar o projeto urbanístico do Conjunto Condominial Horizontal para ser aprovado, o interessado deverá solicitar à municipalidade a análise prévia do anteprojeto do empreendimento e instruir o processo com a viabilidade de fornecimento de água potável e energia elétrica emitido pelas concessionárias competentes, a fim de obter do órgão de planejamento as diretrizes de circulação viária, visando a articulação da(s) via(s) de circulação condominial(ais) de acesso ao empreendimento com as vias públicas, não sendo aceito o protocolo de aprovação sem o cumprimento desta formalidade.

Parágrafo único. Por ocasião do protocolo do requerimento de aprovação, o interessado deverá juntar ao processo administrativo o projeto completo do empreendimento, acompanhado da documentação de titularidade do imóvel atualizada, guias de responsabilidade técnica de projeto e execução, cronograma físico-financeiro de todas as obras e instalações e licenças ambientais emitidas pelos órgão competentes, ficando facultado ao órgão de planejamento durante a análise solicitar outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

### Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22** O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns e outros interesses dos coproprietários serão por eles regulamentados, na forma da Lei de Condomínios vigente mediante Convenção de Condomínio, devidamente registrada na sua circunscrição do serviço de registro imobiliário da Comarca de São Francisco do Sul, aplicando-se, no que couber, as disposições do Capítulo II da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 23** As unidades autônomas e edificações do condomínio horizontal deverão atender às exigências de sua convenção e não poderão ser implantadas com parâmetros urbanísticos menos restritivos, no que couber, que aqueles estabelecidos pelos instrumentos de controle urbanístico vigentes para as categorias de usos propostos nas áreas, zonas e setores em que se situarem.

**Art. 24** A constituição do condomínio horizontal não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação do existente, pois mesmo estando com o seu sistema viário integrado à(s) via(s) pública(s), o empreendimento não poderá ser interpretado e tratado como se loteamento fosse, independentemente de sua localização, seja pelo Poder Público ou serviço registral.

**Art. 25** Somente será admitido o processo de parcelamento do solo nos Conjuntos Condominiais já aprovados, se estes atenderem às normas urbanísticas vigente em termos de:

I - lote mínimo;

II - reserva de área verde;

III - diretrizes e padrões de vias;

IV - recuos e afastamentos.

**Art. 26** A manutenção do empreendimento é de exclusiva responsabilidade dos condôminos, não suportando a municipalidade qualquer tipo de encargos relacionados aos serviços de conservação das vias de circulação e/ou áreas verdes, de recreação, esporte ou lazer.

**Art. 27** Em caso de existência na legislação municipal de outros parâmetros urbanísticos, aplicar-se-ão as normas previstas neste regulamento.

---

**Art. 28** Fica facultado ao Poder Executivo Municipal, no que couber, regulamentar por Decreto os tópicos que julgar pertinente e para uma melhor clareza para fins de aplicação da presente Lei.

São Francisco do Sul - SC, 13 de dezembro de 2016.

LUIZ ROBERTO DE OLIVEIRA  
Prefeito Municipal