LEI COMPLEMENTAR Nº 363, DE 18 DE OUTUBRO DE 2023.

(Alterada pela LC 379/2024)
(Alterada pela LC 414/2026)

REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DEFINIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, exclusivamente para imóveis situados em Zona Especial de Ocupação Controlada – ZEOC, no tocante àsdeterminações relativas ao condomínio de lotes urbanos, bem como dá outras providências.

RAFAEL NONES, Prefeito em Exercício de Rio dos Cedros, Estado de Santa Catarina,

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam regulamentados os procedimentos definidos pela Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, no tocante às determinações relativas ao parcelamento do solo através de Condomínio de Lotes em área urbana.

Parágrafo único. Entende-se como condomínio de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, sendo partes designadas de lotes, consideradas propriedade exclusiva, e partes designadas como propriedade comum, admitida abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 2º As normas relativas a condômino edilício aplicam-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes, sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. Deverão ser utilizados, subsidiariamente, no que couber, os demais Códigos Urbanísticos do Município.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I

Da Dimensão Dos Lotes

Art. 3º A presente lei será aplicada exclusivamente para terrenos situados em Zona Especial de Ocupação Controlada – ZEOC.

~~**Parágrafo único:** O Condomínio de Lotes somente poderá ser implantado nas zonas de uso que admitem uso residencial, com área igual ou inferior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:~~

§1º O Condomínio de Lotes somente poderá ser implantado nas zonas de uso que admitem uso residencial, devendo atender às seguintes disposições:
(Redação dada pela LC 414/2026)

I – A área do terreno obtida pela divisão entre a área total da gleba e o número de lotes a fracionar, deverá ser a mesma constante dos índices urbanísticos observado a Zona Especial de Ocupação Controlada – ZEOC.

a) Fica autorizado a área do lote inferior ao disposto no inciso I deste artigo, limitado a 20% do número total dos lotes, e estes reduzidos em até 25% quanto a área dos lotes e a testada mínima.

b) Os índices urbanísticos, por lote, manter-se-ão os mesmos definidos pelo Plano Diretor baseado na Zona Especial de Ocupação Controlada – ZEOC.

c) Quando o condomínio de lotes estiver inserido em mais de um Zoneamento, caberá à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a definição de aplicação dos índices urbanísticos.

~~**Parágrafo único:** Considera-se área útil do lote sua área projetada total subtraída das áreas destinadas à área de preservação permanente – APP., não podendo ser inferior a 40% (quarenta por cento) do lote;~~

§2º Considera-se área útil do lote sua área projetada total subtraída das áreas destinadas à área de preservação permanente – APP, não podendo ser inferior a 40% (quarenta por cento) do lote. **(Redação dada pela LC 414/2026)**

Seção II

Dos índices Construtivos

Art. 4º Os índices construtivos a serem utilizados em cada lote serão os do Zoneamento em que se encontram, conforme definido na Lei Complementar Municipal nº 268/2015.

Art. 5º As edificações em condomínios de lotes devem respeitar os recuos dispostos no Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo obrigatório observar o recuo mínimo frontal, lateral e fundos, quando confrontar com a área de uso comum, área privada ou mesmo com imóveis de terceiros.

~~**Parágrafo único:** As edificações nos condomínios de lote não poderão possuirmais de dois pavimentos a partir do nível do meio fio, respeitando a altura máxima de 8 (oito) metros até a cumeeira da edificação.~~ **(Revogado pela LC 414/2026)**

Seção III

Do Sistema de Circulação

Art. 6º No sistema de circulação deve ser aplicada a mesma regra utilizada em relação às vias públicas no que diz respeito à acessibilidade, tendo como orientação as respectivas normas técnicas de ABNT vigentes.

Art. 7º As vias internas deverão ser apresentadas em projeto: as plantas, cortes e detalhamentos, devendo ser respeitados os gabaritos mínimos de:

~~I - 7,00m (sete metros) para a circulação de veículos e;~~
~~II - 2,00m (dois metros) de passeio, sendo 1,20m (um metro e vinte centímetros) livre para circulação de pedestres e 0,80m (oitenta centímetros) para arborização do condomínio e infraestrutura urbana, seguindo orientaçõeso Art. 6º desta seção e legislação Lei Complementar 331/2021.~~

I – 6,00 (seis) metros para a circulação de veículos;

II – 2,00 (dois) metros de passeio, sendo 1,00 (um) metro livre para circulação de pedestres, em ambos os lados. (Redação dada pela LC 414/2026)

Seção IV

Da Arborização do Condomínio de Lotes

Art. 8º Fica vinculado ao projeto do condomínio de lotes a apresentação do projeto de arborização das vias internas nos espaços determinados no item II do Art. 7°, sendo somente autorizado o plantio de mudas nativas a seremdefinidas pelo órgão ambiental municipal, mediante apresentação de projeto técnico elaborado por profissional legalmente habilitado.

Seção V

Da Movimentação de Terra Para Fins Construtivos

Art. 9º Qualquer movimentação e interferência no solo natural para fins construtivos deverão ser precedidas de projeto, acompanhado de levantamentotopográfico da área, memorial descritivo, plantas com cotas e seções, identificação das regiões de corte e aterro através de perfis longitudinais, devendo ainda ser apresentado anteprojeto da edificação com planta e corte esquemático;

Art. 10º As saias de aterro ou corte não poderão atingir as Áreas de Preservação Permanente – APP e/ou cota *Maximorum*.

Parágrafo único: Intervenções para fins de contenção em áreas com erosão localizadas nas áreas de preservação permanente – APP e/ou cota *Maximorum* prescindem de autorização ambiental e demais órgãos competentes.

Art. 11º Não será permitido o condomínio de lotes:

I. Em terrenos naturais com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

II. Em terrenos terraplanados, com declividade igual ou superior a 30% (trintapor cento);

III. Onde as condições geotécnicas não permitam a edificação;

IV. Em unidade de conservação;

V. Abaixo da cota oficial de enchente, na forma regulamentar;

VI. Localizadas em zonas desfavoráveis definidas pelo Zoneamento e Uso do solo, e que ainda estejam fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica.

VII. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúdepública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;

§ 1º Em terrenos alagadiços ou pantanosos, poderá ser aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos após a execução de obras constantes de projeto de saneamento e geotécnico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Nos casos previstos no inciso II será permitido parcelamento de solo em glebas terraplanadas contendo declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) Os taludes não deverão ocupar área superior a 1/3 da gleba ou da fração mínima conforme zoneamento;

b) A declividade em 2/3 da gleba ou áreas fracionadas deverão conter no máximo 20% (vinte por cento) de declividade em área contínua respeitando o Art. 57 da Lei Complementar nº269/2015, de 26 de agosto de 2015.

c) Ficando restrito aos 2/3 mencionados na alínea b, à área útil edificável, respeitando os índices urbanísticos determinado no plano diretor municipal.

§ 3º Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - altura máxima de 3,00m (três metros);

II - declividade máxima de 40º(quarenta graus);

III - revestimento apropriado para retenção do solo, obrigatoriamente formado por vegetação.

§ 4º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não excedam a 50% da altura máxima, objetivando diminuir o impacto da descaracterização da paisagem natural em decorrência das intervenções e movimentações de terra, ficando ainda a critério da municipalidade por outras formas de contenção às expensas do loteador e mediante autorização doMunicípio.

§ 5º Para execução dos muros de arrimo deverão ser observadas as boas técnicas construtivas, referente a drenagem pluvial e escoamento das águas, estrutura, cobertura vegetal com plantio vegetação adequada e demais medidas que se fizerem necessárias para sustentar a integridade estrutural do lote mediante a estudo com responsabilidade técnica de profissional habilitadoe aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 6º Para o disposto nos parágrafos anteriores deste artigo, deverão ser apresentados laudos e projetos específicos expedidos por profissional(is) competente(s), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia(CREA/SC), atestando que o terreno possui condições geológicas, geotécnicas e ambientais para a realização de obras, garantindo a segurança individual e coletiva dos moradores e do entorno.

~~**Seção VI**~~
~~**Das Áreas Verdes**~~

Seção VI
Da Necessidade de Plantio e Recuperação de Área
(Redação dada pela LC 414/2026)

~~**Art. 12** Nos condomínios de lotes deverá ser destinada a título de área verde comum no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba, não podendo ser inferior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), não contabilizada a arborização das vias.~~ **(Revogado pela LC 414/2026)**

Art. 13 Havendo necessidade de plantio e/ou recuperação da área objeto de condomínio de lotes, somente será autorizado o plantio de mudas nativas a serem definidas pelo órgão ambiental municipal, mediante apresentação de projeto técnico elaborado por profissional legalmente habilitado.

Seção VII

Das Áreas de Lazer

~~**Art. 14** Nos condomínios de lotes deverá ser destinada a título de área de lazerno mínimo 3% (três por cento) da gleba. Podendo ser descontado da áreaverde comum.~~

Art. 14. Nos condomínios de lotes de que trata a presente Lei, deverá ser destinada, a título de área de lazer, o mínimo de 3% (três por cento) da gleba.

(Redação dada pela LC 414/2026)

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 15 A aprovação do Condomínio de Lotes se dará em duas etapas:

I - aprovação dos projetos para execução da infraestrutura;

II - aprovação da infraestrutura para emissão da Certidão de Conclusão do Empreendimento.

Parágrafo único: Ficará facultada ao empreendedor a alteração dos projetos protocolados sob o formato de "condomínio de casas", para condomínio de lotes, o qual deverá ser adaptado a esta legislação, sendo válidos os documentos já apresentados.

Seção I

Aprovação Dos Projetos

Art. 16 Com base nos elementos fornecidos pelos órgãos municipais, o interessado elaborará o projeto do Condomínio de Lotes para análise do órgão técnico competente, acompanhado dos seguintes documentos, além dos documentos já solicitados:

I - Certidão de Inteiro Teor do imóvel, atualizada (validade 30 dias);

II - Cópia da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica (validade 180 dias),conforme adotado no código de parcelamento;

III - EIV/EIA/RIMA, bem como licenciamento ambiental, aprovado conforme legislação específica, se for o caso;

IV - Uma via da planta do imóvel na escala adequada, indicando:

a) Localização e dimensão dos lotes, com suas respectivas cotas;

b) Localização das vias internas com suas respectivas dimensões;

c) Localização e dimensão da área de uso comum, com suas respectivasmedidas;
d) Lotes georreferenciados;

e) Norte verdadeiro;

f) Ponto de amarração ou de referência do empreendimento;

g) Restrições existentes quanto à ocupação;

h) Gabarito da(s) via(s) pública(s) existente(s) e o alinhamento predial doentorno do empreendimento;

i) Edificações existentes, ou regularização, quando for o caso;

j) Quadro áreas e coordenadas, azimutes e distâncias;

l) A(s) zona(s) em que a área se encontra;

m) Projeto das edificações de uso comum, quando houver.

Seção II

Do Alvará Para Implantação de Infraestrutura

Art. 17 Após aprovação do projeto de Condomínio de Lotes o órgão municipal competente emitirá Alvará para início das obras de infraestrutura, que deverá estar concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da expedição do Alvará, podendo ser prorrogada por igual período, desde que justificado, devendo ser apresentado os seguintes documentos:

I - Documentação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução, expedida por profissional legalmente habilitado;

II - Projetos e/ou memoriais complementares aprovados pelos órgãos competentes, indicando as obras de infraestrutura implantadas e as que serão realizadas quanto a:

a) abastecimento de água potável e/ou demais formas de abastecimento, e neste caso apresentar projeto de viabilidade;

b) abastecimento elétrico;

c) drenagem pluvial;

d) esgotamento sanitário e/ou demais formas de tratamento de efluentes, definidos pelo município;

e) vias de circulação;

f) licenciamento ambiental.

III – A certidão de conclusão do empreendimento somente será emitida após a conclusão das obras de infraestrutura.

Seção III

Da Certidão de Conclusão do Empreendimento

Art. 18 Após a execução das obras de infraestrutura o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente:

I - Declaração de aprovação e conclusão da rede de drenagem, energia elétrica e iluminação expedida pelos órgãos competentes;

II - Declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável e esgoto sanitário expedida pelo órgão competente e/ou concessionária de serviçospúblicos;

III - Relatório de vistoria da implantação da infraestrutura expedido pelo órgão municipal responsável pela execução de obras públicas.

Art. 19 Depois de cumpridas todas as exigências desta lei o órgão municipal competente emitirá a Certidão de Aprovação do Empreendimento que deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro.

CAPÍTULO III

DAS RESTRIÇÕES PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 20 As restrições não contempladas anteriormente por esta Lei para a execução de Condomínio de Lotes são as mesmas especificadas no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento de Solo Municipal.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidosà apreciação do Município.

Parágrafo único: Serão exigidas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART`s e/ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT´s quitadasreferentes a cada um dos projetos solicitados.

Art. 22 As edificações privativas a serem implantadas nos condomínios de lotes somente poderão ser licenciadas após a averbação do Certificado de Conclusão do Empreendimento no registro de imóveis competente.

Art. 23 Todas as edificações deverão possuir sistema de tratamento de esgoto individual (fossa, filtro e sumidouro, caso for) ou coletivo.

Art. 24 Havendo parâmetros edilícios na convenção do condomínio mais restritivos do que os da legislação vigente, o projeto de edificação deverá ser encaminhado para aprovação do Município com cópia da certidão de inteiroteor atualizada devendo ser destacadas as restrições convencionadas.

~~**Art. 25** Revogam-se:~~

~~I - o art. 63 da Lei Complementar nº269/2015, de 26 de agosto de 2015;~~ **(Artigo Revogado pela LC 379/2024)**

Art. 26 O art. 38 da Lei Complementar nº269/2015, de 26 de agosto de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 38 Não será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos:

I. Em terrenos naturais com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

II. Em terrenos terraplanados, com declividade igual ou superior a 30% (trintapor cento);

III. Onde as condições geotécnicas não permitam a edificação;

IV. Em unidade de conservação;

V. Abaixo da cota oficial de enchente, na forma regulamentar;

VI. Localizadas em zonas desfavoráveis definidas pelo Zoneamento e Uso do solo, e que ainda estejam fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica.

VII. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;

§ 1º Em terrenos alagadiços ou pantanosos, poderá ser aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos após a execução de obras constantes de projeto de saneamento e geotécnico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Nos casos previstos no inciso II será permitido parcelamento de solo em glebas terraplanadas contendo declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) Os taludes não deverão ocupar área superior a 1/3 da gleba ou da fração mínima conforme zoneamento;

b) A declividade em 2/3 da gleba ou áreas fracionadas deverão conter no máximo 20% (vinte por cento) de declividade em área contínua respeitando o Art. 57 da Lei Complementar nº269/2015, de 26 de agosto de 2015.

c) Ficando restrito aos 2/3 mencionados na alínea b, à área útil edificável, respeitando os índices urbanísticos determinado no plano diretor municipal.

§ 3º Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - altura máxima de 3,00m (três metros);

II - declividade máxima de 45º(quarenta e cinco graus);

III - revestimento apropriado para retenção do solo, obrigatoriamente formado por vegetação.

§ 4º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não excedam a 50% da altura máxima, objetivando diminuir o impacto da descaracterização da paisagem natural em decorrência das intervenções e movimentações de terra, ficando ainda a critério da municipalidade por outras formas de contenção às expensas do loteador e mediante autorização doMunicípio.

§ 5º Para execução dos muros de arrimo deverão ser observadas as boas técnicas construtivas, referente a drenagem pluvial e escoamento das águas, estrutura, cobertura vegetal com plantio vegetação adequada e demais medidas que se fizerem necessárias para sustentar a integridade estrutural do lote mediante a estudo com responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 6º Para o disposto nos parágrafos anteriores deste artigo, deverão ser apresentados laudos e projetos específicos expedidos por profissional(is) competente(s), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia(CREA/SC), atestando que o terreno possui condições geológicas, geotécnicase ambientais para a realização de obras, garantindo a segurança individual e coletiva dos moradores e do entorno.

Art. 27 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em sentido contrário, convalidados os atos até então praticados.

Rio dos Cedros, em 18 de outubro de 2023.

RAFAEL NONES
Prefeito de Rio dos Cedros

A presente Lei Complementar foi devidamente registrada e publicada na forma regulamentar em 18 de outubro de 2023.

Margaret Silvia Gretter
Diretora de Gabinete