Diário Oficial
Municípios de Santa Catarina

Sexta-feira, 25 de setembro de 2026 às 08:11, Florianópolis - SC

PUBLICAÇÃO

Nº 8741144: LEI ORDINÁRIA Nº 2.170/2026 - DISPÕE SOBRE OS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS HORIZONTAIS E OS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS NO MUNICÍPIO DE ARMAZÉM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

ENTIDADE

Prefeitura Municipal de Armazém

MUNICÍPIO

Armazém

https://diariomunicipal.sc.gov.br/?q=id:8741144

CIGA - Consórcio de Inovação na Gestão Pública
Rua Gen. Liberato Bittencourt, n.º 1885 - Sala 102, Canto - CEP 88070-800 - Florianópolis / SC
https://diariomunicipal.sc.gov.br

Assinado Digitalmente por Consórcio de Inovação na Gestão Pública Municipal - CIGA

LEI ORDINÁRIA Nº 2.170, DE 25 DE SETEMBRO DE 2026

DISPÕE SOBRE OS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS HORIZONTAIS E OS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS NO MUNICÍPIO DE ARMAZÉM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ PAULO RODRIGUES MENDES, Prefeito Municipal de Armazém, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os condomínios urbanísticos horizontais e os loteamentos de chácaras no Município de Armazém, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 1º As disposições desta Lei aplicam-se exclusivamente aos condomínios urbanísticos horizontais (condomínios fechados) e aos loteamentos de chácaras (chacreamento), conforme definidos nesta Lei.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica ao parcelamento do solo executado fora do perímetro urbano para fins de exploração agrícola, pecuária ou silvícola, que deverá observar a legislação federal pertinente.

§ 3º Os empreendimentos de que trata esta Lei, observarão as normas federais e estaduais de parcelamento, bem como as diretrizes do Plano Diretor e, no que couber, as disposições específicas desta Lei quanto aos padrões de infraestrutura.

Art. 2º Os condomínios urbanísticos horizontais e os loteamentos de chácaras regidos por esta Lei observarão as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e os seguintes princípios:

I. função social da cidade e da propriedade;
II. garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável;
III. prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
IV. ordenamento territorial e ocupação adequada do solo;
V. preservação ambiental e desenvolvimento sustentável;

VI. observância das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Complementar nº 1.257/2006) e do Código de Obras e Edificações (Lei nº 922/1998).

Art. 3º São objetivos desta Lei:

I. Estabelecer normas claras para a implantação de condomínios urbanísticos horizontais e loteamentos de chácaras no Município de Armazém;

II. Assegurar padrões urbanísticos, ambientais e de infraestrutura compatíveis com a dignidade da população;

III. Ordenar o crescimento urbano de forma sustentável e integrada ao Plano Diretor;

IV. Prevenir a ocupação inadequada do solo e a formação de assentamentos irregulares;

V. Garantir a continuidade da malha urbana e a eficiência da infraestrutura existente.

Art. 4º Para os fins desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I. Condomínio urbanístico horizontal: divisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

II. Loteamento de chácaras (chacreamento): modalidade de parcelamento do solo para fins de lazer, recreação ou residência, em lotes de dimensão superior ao lote urbano padrão, com baixa densidade de ocupação, destinado à implantação de chácaras de recreio ou residenciais;

III. Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio ou loteamento de chácaras realizado nos termos desta Lei;

IV. Fração ideal: parte inseparável de uma unidade autônoma nas áreas de uso comum, considerada para fins de ocupação e rateio;

V. Áreas de uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

VI. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

VII. **Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública ou privada, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem e de energia elétrica, e vias de circulação;

VIII. **Alvará:** documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para execução de obras;

IX. **Habite-se:** documento expedido pelo Poder Público Municipal atestando que a obra foi concluída em conformidade com o projeto aprovado;

X. **Licença Ambiental:** ato administrativo que autoriza a implantação do empreendimento, expedida pelo órgão ambiental competente;

XI. **Plano Diretor:** Lei Complementar nº 1.257, de 07 de dezembro de 2006 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Armazém);

XII. **Código de Obras:** Lei nº 922, de 10 de novembro de 1998 (Código de Obras e Edificações do Município de Armazém).

Art. 5º A implantação de condomínios urbanísticos horizontais e loteamentos de chácaras fica sujeita à prévia aprovação da Prefeitura Municipal, nos termos desta Lei e da legislação pertinente.

§ 1º A tramitação dos processos compreende as seguintes etapas:

I. Consulta Prévia de Viabilidade;

II. Elaboração e apresentação do projeto;

III. Licenciamento ambiental, quando exigível;

IV. Expedição de licença prévia para implantação;

V. Execução das obras;

VI. Vistoria;

VII. Expedição do termo de conclusão e habite-se.

§ 2º O prazo máximo para fornecimento das diretrizes na Consulta Prévia de Viabilidade é de 20 (vinte) dias úteis, contados da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogadas por igual período mediante requerimento justificado.

Art. 6º Será indeferida a solicitação de diretrizes quando o empreendimento mostrar-se incompatível com o Plano Diretor, com a legislação ambiental, ou quando a situação jurídica da gleba ou lote impossibilitar a implantação.

Parágrafo único. Da decisão de indeferimento caberá recurso ao Conselho da Cidade no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

TÍTULO II
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS HORIZONTAIS

Art. 7º Os condomínios urbanísticos horizontais poderão ser implantados nas zonas rurais e nas zonas urbanas do Município de Armazém.

§ 1º Nos condomínios urbanísticos horizontais somente se admitirá edificação com fins exclusivamente residenciais unifamiliares.

§ 2º Fica vedado o desmembramento parcial ou total das unidades autônomas do condomínio.

§ 3º Aplicam-se aos Condomínios Urbanísticos Horizontais os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei de Circulação, Transporte e Mobilidade do Município.

Art. 8º A área total mínima da gleba para implantação de condomínio urbanístico horizontal será definida na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 9º As vias internas de circulação dos condomínios urbanísticos horizontais serão de domínio privado, cabendo aos condôminos a sua manutenção e conservação.

§ 1º As vias internas deverão observar as normas técnicas de segurança, acessibilidade e mobilidade, garantindo largura mínima de 8,00 m (oito metros) de caixa de via, com pista de rolamento mínima de 6,00 m (seis metros).

§ 2º O condomínio deverá garantir acesso adequado a veículos de emergência e serviços públicos.

Art. 10. As áreas de uso comum dos condôminos corresponderão, no mínimo, a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, incluindo áreas verdes, sistemas de lazer e vias internas.

Art. 11. Constituem exigências de infraestrutura para os condomínios urbanísticos horizontais:

I. Demarcação cravada ao solo dos limites do empreendimento;
II. Abertura e terraplenagem das vias internas;
III. Sistema de drenagem superficial e profunda;
IV. Rede de abastecimento de água potável;
V. Solução adequada para esgotamento sanitário;
VI. Rede de distribuição de energia elétrica;
VII. Iluminação das vias internas;
VIII. Solução para coleta de resíduos sólidos;
IX. Contenção de encostas, quando necessário.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura deverão observar as normas técnicas da ABNT e as exigências dos órgãos municipais e concessionárias de serviços públicos.

Art. 12. O condomínio urbanístico horizontal deverá ser fechado e dotado de controle de acesso, sendo permitida a construção de guarita e portaria.

Parágrafo único. O perímetro do condomínio deverá ser murado ou cercado, com altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), observado o disposto no Código de Obras quanto a muros e divisas.

Art. 13. O projeto de condomínio urbanístico horizontal deverá conter, no mínimo:

I. Planta de situação e localização;
II. Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500;
III. Projeto urbanístico com sistema de vias, quadras e lotes;
IV. Quadro resumo das áreas;
V. Memorial descritivo;
VI. Projetos complementares de infraestrutura;
VII. Licença ambiental prévia, quando exigível;
VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico.

Art. 14. Aprovado o projeto e expedido o alvará de licença, o empreendedor deverá executar as obras de infraestrutura no prazo máximo de 2 (dois) anos,

prorrogável por igual período mediante justificativa aceita pelo órgão municipal competente.

§ 1º Concluídas as obras, o empreendedor solicitará vistoria à Prefeitura Municipal.

§ 2º Constatada a conformidade com o projeto aprovado, será expedido o termo de conclusão das obras, autorizando a comercialização das unidades autônomas.

§ 3º As edificações nas unidades autônomas observarão o disposto no Código de Obras e Edificações (Lei nº 922/1998), cabendo ao proprietário de cada unidade obter o respectivo alvará de construção e habite-se.

Art. 15. A administração do condomínio urbanístico horizontal reger-se-á pelo disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no Código Civil, no que couber.

§ 1º A convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º As despesas de manutenção das áreas comuns e da infraestrutura interna são de responsabilidade exclusiva dos condôminos, não podendo ser exigido do Poder Público Municipal qualquer ônus.

TÍTULO III
DOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS (CHACREAMENTO)

Art. 16. Os loteamentos de chácaras poderão ser implantados em todo território municipal, desde que observados os requisitos desta Lei e as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 17. As unidades autônomas dos loteamentos de chácaras terão as seguintes dimensões mínimas:

I. área privativa mínima de cada unidade: 1.000,00 m2 (mil metros quadrados);

II. frente mínima: 17 m (dezessete metros);

§ 1º As parcelas deverão ter dimensões maiores quando se tratarem de áreas com maior declividade, observado o disposto no Código de Obras.

§ 2º A área total da gleba para implantação do loteamento de chácaras será de, no mínimo, 4 (quatro) hectares e, no máximo, 30 (trinta) hectares.

§ 3º Nos loteamentos de chácaras somente se admitirá edificação com fins exclusivamente residenciais unifamiliares.

Art. 18. Constituem exigências de infraestrutura para os loteamentos de chácaras:

I. Demarcação cravada ao solo, em concreto, dos limites dos lotes;

II. Via de acesso principal encascalhada ou pavimentada;

III. Abertura e terraplenagem das vias públicas ou privadas;

IV. Sistema de drenagem superficial;

V. Solução de abastecimento de água potável;

VI. Solução individual ou coletiva para esgotamento sanitário, observado o disposto no Código de Obras quanto a fossas sépticas e sumidouros;

VII. Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;

VIII. Construção de pontes e pontilhões, quando necessário;

IX. Contenção de encostas, quando necessário.

Parágrafo único. As soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 19. No mínimo 20% (vinte por cento) da área total aproveitável dos lotes, deverá ser destinada a áreas verdes, que não incluem no calculo do percentual, as vias de circulação.

Parágrafo único. As áreas verdes e espaços livres poderão ser de domínio público ou privado, conforme estabelecido no projeto aprovado.

Art. 20. O projeto de loteamento de chácaras deverá conter, no mínimo:

I. Planta de situação e localização;

II. Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500;

III. Projeto de arruamento e sistema viário;

IV. Quadro resumo das áreas;

V. Memorial descritivo;

VI. Projetos complementares de infraestrutura;

VII. Licença ambiental prévia, quando exigível;

VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 21. Aprovado o projeto e expedido o alvará, as obras de infraestrutura deverão ser executadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período.

§ 1º Concluídas as obras, o empreendedor solicitará vistoria à Prefeitura Municipal.

§ 2º Constatada a conformidade, será expedido o termo de conclusão, autorizando a comercialização dos lotes.

§ 3º A comercialização dos lotes será autorizada somente após:

I. a emissão das licenças ambientais e urbanísticas cabíveis;

II. o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis; e

III. a prestação de garantia real ou fidejussória equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total estimado das obras de infraestrutura.

§ 4º As edificações nos lotes observarão as disposições do Código de Obras e Edificações (Lei nº 922/1998), especialmente quanto a dimensões mínimas dos compartimentos, afastamentos, instalações sanitárias e demais exigências construtivas.

Art. 22. Fica vedado o desmembramento dos lotes resultantes do loteamento de chácaras para dimensão inferior ao mínimo estabelecido no art. 17 desta Lei.

TÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art. 23. A infração a qualquer dispositivo desta Lei sujeitará o infrator às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e civis cabíveis:

I. Notificação para regularização;

II. Multa;

III. Embargo administrativo;

IV. Interdição;

V. Demolição.

Art. 24. As multas serão aplicadas em alíquotas percentuais sobre a Unidade de Referência Municipal (URM), conforme escalonamento definido pelo órgão municipal competente.

§ 1º Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

§ 2º O pagamento da multa não exime o infrator da obrigação de regularizar a situação.

Art. 25. A implantação de condomínio urbanístico horizontal ou loteamento de chácaras sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal sujeitará o infrator a:

I. Multa no valor de 2.000,00 URM, aplicada sobre a área total do empreendimento;

II. Embargo imediato das obras;

III. Obrigação de regularização, quando possível, sob pena de demolição.

Art. 26. A execução de obras em desacordo com o projeto aprovado sujeitará o infrator a:

I. Multa no valor de 1.000,00 URM;

II. Embargo até a regularização ou adequação ao projeto aprovado.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Esta Lei complementa as normas da legislação municipal referente ao Código de Obras e Posturas (Lei nº 922/1998) e ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Complementar nº 1.257/2006).

Parágrafo único. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho da Cidade, observadas as diretrizes do Plano Diretor vigente e a legislação federal aplicável.

Art. 28. Esta Lei deverá ser interpretada e aplicada em harmonia com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Complementar nº 1.257/2006) e com o Código de Obras e Edificações (Lei nº 922/1998), prevalecendo as disposições do Plano Diretor nos casos de conflito.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Armazém, SC, 25 de setembro de 2026.

LUIZ PAULO RODRIGUES MENDES:89865634953

Assinado de forma digital por LUIZ PAULO RODRIGUES MENDES:89865634953
Dados: 2026.09.25 08:08:17 -03'00'

LUIZ PAULO RODRIGUES MENDES
Prefeito Municipal
Município de Armazém/SC