

LEI COMPLEMENTAR N.º DE ____ DE ____ DE ____.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e os condomínios horizontais no Município de Abelardo Luz.

NERCI SANTIN, PREFEITO MUNICIPAL DE ABELARDO LUZ, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DO OBJETO E DA APLICAÇÃO DESTA LEI

Art. 1º A presente Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Abelardo Luz, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais.

Art. 2º As normas de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais no Município de Abelardo Luz – SC previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório para todos os proprietários de imóveis, sejam pessoas de direito público ou privado, sem prejuízo da observância da legislação federal ou estadual vigente que regula a matéria, em especial a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Estadual n.º 17.492, de 22 de janeiro de 2018, bem como outras leis que venham a substituí-las.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 3º Esta Lei Complementar tem os seguintes objetivos:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais;
- II – assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização e ambientais apropriados ao bem-estar humano e ao interesse coletivo da população;
- III – estimular e orientar o desenvolvimento urbano em áreas adequadas à urbanização;
- IV – evitar a comercialização de lotes ou unidades autônomas de condomínios horizontais desprovidos de condições habitacionais e impróprios aos usos urbanos;

V – promover a melhoria da mobilidade urbana por meio de interligações viárias, da provisão adequada de infraestrutura viária e da priorização de modais ativos e coletivos;

VI – melhorar a qualidade de vida individual e coletiva, por meio da disponibilidade de equipamentos públicos comunitários e do equilíbrio entre os espaços construídos e não construídos; e

VII – garantir a função social da propriedade e da cidade.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para fins de aplicação da presente Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – ajardinamento: cultivo de flores, plantas e vegetações adequadas ao paisagismo urbano, de forma decorativa e ornamental;

III – áreas institucionais: áreas de uso público reservadas à construção de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV – área verde: espaço, público ou privado, com predomínio de vegetação – preferencialmente nativa, natural ou recuperada – indisponível para construção de edificação residencial, provido de equipamentos de uso coletivo e destinado às atividades recreativas, de lazer, sociais, esportivas e culturais, bem como à melhoria da qualidade ambiental urbana e paisagística e à proteção de bens culturais;

V – *as built*: “como construído”, refere-se a um conjunto de documentos (desenhos, plantas, memoriais, entre outros) que detalham o estado final de uma construção, refletindo todas as alterações e modificações realizadas durante o processo construtivo em relação ao projeto original;

VI – calçada: parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros semelhantes;

VII – canteiro: área ajardinada e arborizada, situada no centro de uma via, que constitui obstáculo físico separando duas pistas;

VIII – caução: depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

IX – condomínio horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, de lote urbano subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo, aplicando-se, no que couber, o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

X – construção: execução de qualquer obra;

XI – desdobro: divisão de lote em parcelas menores, constituindo novos lotes, desde que servidos de infraestrutura básica e com testada para via pública regular, sem implicar a abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes;

XII – desmembramento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

XIV – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos, ambientes e componentes estabelecidos e integrados;

XV – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XVI – equipamento comunitário: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres;

XVII – equipamento urbano: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, gás canalizado e congêneres;

XVIII – esquina: ângulo formado por duas vias que se cruzam;

XIX – faixa de domínio: superfície lindeira a um eixo viário, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição;

XX – faixa de serviço: área da calçada ou via destinada a acomodar o mobiliário urbano, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização vertical e horizontal;

XXI – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;

XXII – faixa sanitária: área não edificável destinada a implantação, manutenção e fiscalização de elementos do sistema de esgotamento sanitário, coleta de água pluvial e, excepcionalmente, outros equipamentos urbanos;

XXIII – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio horizontal, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

XXIV – georreferenciado: realizado com receptores GNSS, apoiado na rede de referência cadastral municipal, ou, caso inexistente, nos vértices homologados do IBGE, em SIRGAS 2000 e em projeção UTM;

XXV – gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXVI – logradouro público: espaço público destinado ao trânsito ou permanência de pedestres ou veículos, como via, praça, parque, calçada, ponte, escadaria, alameda, passarela e áreas verdes de propriedade pública;

XXVII – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, cujas dimensões atendam aos parâmetros construtivos definidos por lei;

XXVIII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;

XXIX – malha cicloviária: infraestrutura que consiste em espaços sinalizados destinados à circulação de bicicletas, podendo ser classificada como ciclovia, ciclofaixa ou espaço compartilhado com o pedestre;

XXX – pista: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, podendo conter uma ou mais faixas de trânsito;

XXXI – praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;

XXXII – profissional legalmente habilitado: pessoa técnica, qualificada e capacitada, regularmente inscrita no respectivo conselho de classe e que detenha atribuições profissionais compatíveis com os atos praticados;

XXXIII – quadra: área resultante da divisão interna de um terreno, circunscrita por vias de circulação e/ou limites do loteamento ou condomínio horizontal;

XXXIV – remembramento: unificação de dois ou mais lotes em um único imóvel, com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXV – reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção da fauna silvestre e da flora nativa;

XXXVI – sistema viário: conjunto de vias, destinadas à circulação, classificado e hierarquizado conforme o critério funcional;

XXXVII – talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos em duas encostas;

XXXVIII – terreno: porção de solo urbano ou rural que conforma uma propriedade, podendo ser um lote, unidade autônoma, gleba ou semelhante;

XXXIX – testada: linha divisória que separa a via e o terreno;

XL – unidade autônoma: unidade imobiliária vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns de um condomínio, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação;

XLI – via: superfície em que transitam veículos, pessoas e animais, composta pela pista, calçada e elementos viários, como acostamento e canteiros centrais, quando for o caso.

XLII – via arterial: via caracterizada por intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

XLIII – via coletora: via destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha a necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

XLIV – via local: via caracterizada por intersecções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas; e

XLV – vistoria: diligência efetuada por profissionais legalmente habilitados para verificar determinadas condições das obras.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS GERAIS

Art. 5º O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado sob a forma de loteamento, remembramento, desdobro e desmembramento.

Art. 6º Somente será permitido o parcelamento do solo urbano e a implantação de condomínios horizontais em área urbana, definida na lei municipal do perímetro urbano vigente.

Art. 7º Na área rural, o parcelamento do solo deve atender à legislação vigente e demais regulamentações do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do órgão ambiental competente.

Art. 8º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano, bem como de condomínios horizontais, dependerá de aprovação e fiscalização do município, devendo estar de acordo com esta Lei Complementar, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e suas leis integrantes, com as normas da ABNT e com a legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.

§ 1º Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios horizontais somente serão admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis, que atendam às áreas e dimensões mínimas determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona incidente.

§ 2º Quando o parcelamento do solo urbano ou o condomínio horizontal estiverem localizados em mais de uma zona, deverão ser considerados os parâmetros construtivos específicos de cada zona sobre a área em que estiver sobreposta.

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo urbano e os condomínios horizontais:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes da tomada de providências para assegurar o escoamento das águas, desde que laudo técnico não caracterize a área como banhado, de acordo com a legislação vigente;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e/ou ao meio ambiente;

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

IV – em terrenos onde as condições geológicas são inadequadas à edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que necessário;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição ou degradação impeça condições sanitárias adequadas;

VI – em imóveis dos quais resultem terrenos:

a) encravados, sem testada para logradouro público, mesmo que comunicáveis ao sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituída nos termos do Código Civil Brasileiro;

b) em desacordo com os parâmetros construtivos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme zona incidente;

VII – em terrenos localizados em áreas de risco ou áreas de suscetibilidade, conforme o Cartograma de Restrições Ocupacionais previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em outros levantamentos técnicos;

VIII – em Áreas de Preservação Permanente – APP, de acordo com o Código Florestal;

IX – em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas e para abastecimento público;

X – ao longo das faixas não edificáveis, de acordo com a legislação vigente;

XI – em terrenos cuja preservação seja necessária para o sistema de controle da erosão urbana; e

XII – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, se não houver viabilidade técnica ou econômica de interligação ao sistema de abastecimento público de água ou à rede de distribuição de energia elétrica, conforme declaração dos prestadores responsáveis por esses serviços.

Parágrafo único. Para comprovação da adequação dos terrenos nas exceções previstas neste artigo, deverão ser elaborados estudos técnicos e apresentada responsabilidade técnica pelas eventuais obras.

Art. 10. O escoamento natural das águas na respectiva bacia hidrográfica não poderá ser prejudicado, em nenhum caso, por parcelamentos do solo urbano ou por condomínios horizontais, devendo as obras de drenagem necessárias serem executadas a cargo do empreendedor.

§ 1º Os cursos d'água não poderão ser alterados ou canalizados sem a prévia autorização do órgão ambiental competente e a anuência do município.

§ 2º Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios horizontais, especialmente aqueles situados a montante de áreas já urbanizadas, deverão ser concebidos de forma a manter as condições hidrológicas originais da bacia, por meio de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, observadas as diretrizes da legislação pertinente e do órgão ambiental competente.

Art. 11. Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo urbano e os condomínios horizontais deverão obedecer:

- I – ao desenvolvimento sustentável do município e da região em que forem implantados;
- II – à conservação e manutenção dos pontos panorâmicos, pontos turísticos existentes e da paisagem local;
- III – à conservação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente e do meio ambiente;
- IV – às características geológicas e à topografia do terreno;
- V – à mobilidade urbana e ao sistema viário do município;
- VI – às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável; e
- VII – às diretrizes do desenvolvimento regional estabelecidas em planos oficiais vigentes.

Parágrafo único. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei Complementar, qualquer projeto de parcelamento do solo urbano ou de condomínios horizontais poderá ser recusado, total ou parcialmente, pelo município, considerando o disposto neste artigo, mediante decisão fundamentada.

Art. 12. Não se caracteriza loteamento a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias públicas promovidas pelo município, com o objetivo de dar continuidade e estrutura ao sistema viário existente.

Art. 13. Os loteamentos e condomínios horizontais com testada para rodovia estadual ou federal deverão ter anuência e acessos previamente concedidos, devidamente sinalizados e aprovados pelo órgão competente.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

Art. 14. Para os fins desta Lei Complementar, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo, execução ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do município.

TÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 15. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente serão aprovados quando atendidos os seguintes requisitos:

- I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;
- II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e
- III – os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 16. Os desmembramentos não poderão resultar em mais de 5 (cinco) lotes.

Art. 17. É vedado o remembramento de lotes produzidos a partir de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Art. 18. Os loteamentos serão divididos em três categorias:

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; e
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 19. Todas as três categorias de loteamentos deverão ser servidas de infraestrutura básica.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 20. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Comercial Central;
- II – Zona Comercial; e
- III – Zona Residencial.

Seção II

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 21. Os Loteamentos de Interesse Social serão destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único municipal;
- II – inscrita no Cadastro Único do Governo Federal;
- III – reassentada de áreas de risco; e/ou
- IV – reassentada de Áreas de Preservação Permanente.

Art. 22. A execução dos Loteamentos de Interesse Social poderá ser realizada pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Todos os Loteamentos de Interesse Social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município e contar com um agente financiador.

Art. 23. Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser autorizados em todas as zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que obedecidos os parâmetros urbanísticos incidentes.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 24. Consideram-se loteamentos empresariais e industriais aqueles destinados à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 25. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas Zonas Industriais, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 26. O licenciamento e a aprovação de loteamentos empresariais e industriais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 27. Os condomínios horizontais serão instituídos nos termos da Lei Federal n.º 4.591/1964 e do Código Civil, devendo ainda:

- I – possuir uma fração ideal de terreno para cada unidade autônoma e para as partes comuns;
- II – indicar numericamente cada unidade autônoma, para fins de identificação ou discriminação, sobre a qual deverá ser erguida, obrigatoriamente, edificação correspondente; e
- III – ser servido de infraestrutura básica.

Art. 28. É vedado ao condomínio horizontal:

- I – ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), excluídas as Áreas de Preservação Permanente e a faixa não edificável (*non aedificandi*);
- II – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

III – possuir unidade autônoma com área inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona incidente, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo; e

IV – realizar parcelamento do solo urbano, de parte ou da totalidade do condomínio, que resulte em número de frações ideais superior ao aprovado no projeto original e que esteja em desacordo com os parâmetros construtivos, a destinação de áreas públicas e demais exigências desta Lei Complementar e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de condomínios horizontais com área a partir de 36.000 m² (trinta e seis mil metros quadrados) dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. As divisas dos condomínios horizontais deverão ser cercadas com muros que garantam a permeabilidade visual do logradouro público, conforme disposto no Código de Edificações e no Código de Posturas.

Art. 31. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados na testada do condomínio horizontal com o logradouro público.

Art. 32. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas dos condomínios horizontais.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 33. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, consideram-se áreas de uso público, devendo ser doadas para o município as:

I – áreas destinadas ao sistema viário;

II – áreas institucionais; e

III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao Poder Público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 34. Em loteamentos e condomínios horizontais, as áreas de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação projetada.

§ 1º As áreas institucionais não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) do total da gleba.

§ 2º As áreas verdes não poderão ser inferiores a 16% (dezesesseis por cento) do total da gleba.

§ 3º Não serão computadas nos cálculos das áreas de uso público as Áreas de Preservação Permanente eventualmente existentes, reservas legais e as faixas não edificáveis.

§ 4º Nos loteamentos empresariais e industriais, será admitida a doação de áreas de uso público em percentual inferior ao previsto no *caput* deste artigo, desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, além das áreas destinadas ao sistema viário, e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e vias.

Art. 35. Nos desmembramentos de áreas superiores a 2 (dois) hectares, o proprietário deverá doar ao município área correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba objeto do desmembramento.

Art. 36. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e às áreas institucionais deverão atender aos parâmetros construtivos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 37. As áreas verdes e institucionais deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 38. As áreas verdes deverão ser equipadas com mobiliário urbano, equipamentos de recreação, estruturas esportivas e de convivência, assegurando acessibilidade, segurança e conforto à população, de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

Art. 39. As áreas verdes e as áreas institucionais não poderão ser permutadas, alienadas ou ter seu uso alterado pelo município, salvo mediante lei específica, devidamente fundamentada em interesse público.

Art. 40. As áreas verdes deverão estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas institucionais.

Art. 41. As áreas verdes e institucionais deverão ser localizadas em terrenos com declividade inferior a 10% (dez por cento).

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento), o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para sua adequação.

Art. 42. Caberá ao município indicar a localização e a geometria das áreas verdes e das áreas institucionais, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e das áreas institucionais, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários e urbanos, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas verdes e as áreas institucionais doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio.

§ 3º As áreas de uso público doadas em condomínios horizontais poderão ser localizadas em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Art. 43. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel deixar de ser considerado rural.

§ 1º A área da reserva legal não será computada na porcentagem exigida para áreas verdes.

§ 2º Excetuam-se do *caput* deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário

Art. 44. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 45. As áreas destinadas ao sistema viário a serem criadas deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e assegurar a continuidade de traçado do sistema viário;
- II – harmonizar-se com a topografia local;
- III – ter canteiros e faixas de serviço devidamente arborizadas e ajardinadas;
- IV – incorporar, no seu traçado, os trechos, diretrizes e classificações viárias indicadas pelo município;
- V – dispor de calçadas acessíveis, conforme disposto no Código de Edificações e na NBR 9050; e
- VI – estar em conformidade com as diretrizes de projeto geométrico estabelecidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT.

Art. 46. O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com dois ou mais pontos do sistema viário existente, visando à melhoria da integração do sistema viário.

Art. 47. Nos movimentos de terra decorrentes da implantação das vias e onde houver necessidade de supressão da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para a contenção de processos erosivos, compatíveis com a declividade e o tipo de solo.

Art. 48. Conforme diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os elementos definidos nesta Lei Complementar e respeitar as dimensões mínimas indicadas no Apêndice I e na tabela abaixo:

Elementos/Classificação viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada arborizada 1 (m)	3,0	3,0	3,5
Malha Ciclovária (m)	-	2,5	3,0
Estacionamento 1 (m)	2,5	2,5	-
Acostamento 1 (m)	-	-	3,0
Faixa direcional 1 (m)	3,3	3,5	3,5
Canteiro central arborizado (m)	-	1,5	3,0
Faixa direcional 2 (m)	3,3	3,5	3,5
Acostamento 2 (m)	-	-	3,0
Estacionamento 2 (m)	2,5	2,5	-
Calçada arborizada 2 (m)	3,0	3,0	3,5
Gabarito mínimo (m)	17,6	22,0	26,0

Art. 49. Nos loteamentos, deverá ser prevista, no mínimo, uma via principal que atenda aos parâmetros mínimos estabelecidos para vias coletoras.

Art. 50. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante em projeto de loteamento já aprovado pelo município, não poderá ser inferior à largura da via existente, ainda que pela função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 51. As calçadas deverão ser acessíveis e construídas em conformidade com o Código de Edificações, devendo conter faixa de serviço arborizada no mesmo lado da malha ciclovária.

Art. 52. A malha ciclovária deverá:

- I – possuir seção transversal plana, admitindo-se declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) para fins de drenagem, no sentido de uma margem a outra; e
- II – observar as diretrizes ciclovárias estabelecidas pelo Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e as diretrizes de mobilidade urbana do Ministério das Cidades.

Parágrafo único. Em vias em que não for tecnicamente possível a implantação de malha cicloviária, conforme disposto neste artigo:

I – o gabarito mínimo da via deve ser mantido conforme estabelecido no artigo 48 e no Apêndice I desta Lei Complementar, assegurada a continuidade do traçado viário; e

II – o espaço previamente destinado à malha cicloviária deverá ser utilizado como outro elemento viário indicado na tabela.

Art. 53. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 54. Conforme disposto no Apêndice II, as vias possuirão praça de retorno quando:

I – seu prolongamento estiver previsto e esta terminar na divisa do loteamento ou condomínio, a critério da Secretaria Municipal competente;

II – não for possível a transposição de Área de Preservação Permanente;

III – o terreno apresentar declividade longitudinal superior ao limite máximo permitido por esta Lei Complementar; e

IV – constatada a impossibilidade técnica ou urbanística de continuidade do sistema viário pelo município.

Art. 55. As vias providas da praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 90 m (noventa metros).

Art. 56. A praça de retorno, simétrica ou não em relação ao eixo da via, deverá ter diâmetro igual ou superior ao dobro da largura da pista, devendo ser dotada de calçada em todo o seu perímetro, conforme disposto no Apêndice III desta Lei Complementar.

Art. 57. Os loteamentos construídos em glebas adjacentes às vias que possuam praças de retorno deverão obrigatoriamente integrar suas vias, de forma a garantir a continuidade do sistema viário entre os loteamentos.

Art. 58. É vedada a construção de lotes que inviabilizem a futura conexão do sistema viário.

Art. 59. Os loteamentos deverão prever a instalação de pontos de embarque e desembarque para transporte público coletivo e/ou escolar, dotados de abrigos e baias para parada de veículos, conforme as normas específicas e as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, bem como a legislação vigente, mediante anuência do setor responsável pela mobilidade urbana do município.

§ 1º A localização e a quantidade dos pontos referidos no *caput* deverão ser indicadas pelo setor responsável, visando ao planejamento do transporte coletivo, preferencialmente localizados na via principal do loteamento.

§ 2º A quantidade de pontos de embarque e desembarque deverá garantir a cobertura de todos os lotes do loteamento, considerada a distância máxima de 500 m (quinhentos metros) a partir de cada ponto.

§ 3º Excluem-se do *caput* deste artigo os loteamentos que se encontrem devidamente atendidos por pontos de embarque e desembarque existentes, sendo necessária sua indicação no projeto para conferência e aprovação pelo município.

Art. 60. É permitida a implantação de rotatórias, desde que observada a legislação vigente e as diretrizes técnicas emitidas pelo setor responsável pela mobilidade urbana do município.

Art. 61. Em terrenos lindeiros às vias com previsão de alargamento, o nível do pavimento da via deverá ser considerado para o dimensionamento dos acessos às edificações, sendo vedada a instalação de rampas ou escadas na faixa de alargamento prevista.

Parágrafo único. A instalação de postes, caixas de passagem e demais elementos da infraestrutura urbana em vias com previsão de alargamento deverá ocorrer, sempre que tecnicamente viável, fora da área de alargamento da via, preferencialmente, dentro da calçada projetada para essa via.

CAPÍTULO V DAS QUADRAS E LOTES

Art. 62. Para os fins desta Lei Complementar, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas estão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 63. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 190 m (cento e noventa metros).

CAPÍTULO VI DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

Art. 64. Para efeito desta Lei Complementar, são consideradas como faixas não edificáveis:

- I – as faixas ao longo das águas correntes e dormentes, conforme legislação aplicável;
- II – as faixas ao longo das faixas de domínio público paralelas às rodovias e ferrovias, conforme legislações federal, estadual e/ou regulamentação específica aplicáveis;
- III – as faixas de servidão de redes elétricas de alta tensão e de gás canalizado, conforme as normas dos prestadores de serviço responsáveis pelos sistemas; e
- IV – as faixas sanitárias.

Art. 65. Nas quadras em que houver lotes ou unidades autônomas localizados em cota inferior à rede coletora, o município exigirá a faixa sanitária, com servidão para escoamento da drenagem pluvial e passagem das redes de esgotamento sanitário, localizada:

- I – no fundo do lote; e/ou
- II – nos fundos de vales e talvegues, quando for o caso.

§ 1º As faixas deverão ser proporcionais à bacia hidrográfica e executadas conforme os parâmetros estabelecidos pelo prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, reservando uma largura mínima de 5 m (cinco metros).

§ 2º As faixas sanitárias deverão ter acesso pelas vias públicas e ser incorporadas ao projeto e ao memorial descritivo.

§ 3º Nos loteamentos, as faixas sanitárias deverão ser doadas ao município, sendo sua manutenção de responsabilidade do prestador de serviços.

CAPÍTULO VII

DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 66. A infraestrutura básica para o parcelamento do solo urbano e condomínio horizontal será composta por:

I – sistema de abastecimento de água, contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, elevatórias e outros equipamentos, incluindo a rede adutora para interligação ao sistema de abastecimento público de água existente, em conformidade com as normas do prestador responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

II – sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da ABNT e prestador de serviço responsável pela rede;

III – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT ou regulamentação municipal específica;

IV – áreas destinadas ao sistema viário pavimentadas com asfalto ou concreto armado, conforme especificações técnicas e sinalização de trânsito em função da sua classificação viária, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN ou pelo setor competente do município; e

V – sistema de esgotamento sanitário, contemplando rede coletora, poços de visita, estações elevatórias e outros equipamentos, em conformidade com as normas do prestador responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal.

§ 1º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede coletora de esgoto ao sistema público de esgotamento sanitário, a solução alternativa a ser adotada deverá ser previamente avaliada e aprovada pelo prestador responsável pelo sistema municipal de coleta e tratamento de esgoto sanitário, não dispensando a necessidade de construção da rede coletora de esgoto sanitário.

§ 2º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede de distribuição ao sistema público de abastecimento de água, o empreendedor deverá implantar infraestrutura própria de captação, reservação e tratamento de água, conforme as normas técnicas estabelecidas pelo prestador responsável pelo sistema municipal de abastecimento de água.

§ 3º Nos termos do inciso III, o município poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outras tecnologias para garantir a prevenção de erosão e de inundações, conforme regulamentação específica.

Art. 67. Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial para a aprovação de qualquer loteamento ou condomínio horizontal a execução pelo empreendedor das seguintes obras e benfeitorias:

I – demarcação com marcos georreferenciados de concreto:

- a) dos lotes ou unidades autônomas;
- b) das quadras e áreas destinadas ao uso público; e
- c) das Áreas de Preservação Permanente, quando houver.

II – execução de meios-fios de concreto e sarjetas;

III – identificação das áreas institucionais, áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente, por meio de placas;

- IV – identificação dos logradouros públicos, por meio de placas, conforme legislação aplicável;
- V – realização de obras de terraplanagem, drenagem, aterros, arrimos, pontes e bueiros, quando necessários;
- VI – execução do projeto de área verde, arborização das vias, calçadas e canteiros centrais, ajardinamento das áreas de uso público e replantio nos fundos de vale, de acordo com as diretrizes de arborização urbana e nativa estabelecidas pelo setor ambiental competente;
- VII – manutenção das áreas de uso público e das infraestruturas básicas até a conclusão das obras e entrega do empreendimento; e
- VIII – recuperação da Área de Preservação Permanente, quando aplicável, conforme diretrizes do órgão ambiental responsável.

Art. 68. O município poderá exigir a instalação de infraestruturas complementares, conforme a localização, natureza ou impacto do empreendimento.

Art. 69. As infraestruturas subterrâneas terão profundidade mínima:

- I – de 0,60 m (sessenta centímetros), quando instaladas sob as calçadas; e
- II – conforme as normas técnicas da ABNT, quando instaladas sob as vias.

CAPÍTULO VIII

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 70. São etapas do licenciamento urbanístico para aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo e de condomínios horizontais:

- I – Consulta Prévia;
- II – Anteprojeto; e
- III – Projeto Executivo.

Parágrafo único. Excetuam-se do inciso II os desmembramentos, remembramentos e desdobros.

Art. 71. As plantas, levantamentos e estudos técnicos exigidos em todas as etapas do licenciamento deverão:

- I – ser devidamente assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no conselho de classe;
- II – estar em escala adequada e legível, contendo a indicação do norte magnético e verdadeiro;
- III – obedecer às normas da ABNT;
- IV – ser georreferenciados; e
- V – ser entregues em formato PDF.

Art. 72. Em qualquer etapa do licenciamento, caso o município constate que a certidão de matrícula apresentada como atual não corresponda mais aos registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 73. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo ou condomínio horizontal, o interessado deverá solicitar a Consulta Prévia, contendo pelo menos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;
- II – título da propriedade ou certidão atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias;
- III – planta planialtimétrica georreferenciada da área total do terreno, abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, contendo as seguintes informações:
 - a) divisas do terreno, com indicações dos confrontantes;
 - b) curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);
 - c) localização de todos os elementos e condicionantes naturais, como cursos d’água, bosques, árvores, mananciais, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, banhados, áreas alagadiças, sujeitas a inundação e/ou com grande potencial de erosão, outras indicações topográficas relevantes e demais elementos existentes que sejam significativos;
 - d) construções existentes, com as respectivas amarrações;
 - e) indicação das vias contíguas ou próximas a toda a divisa; e
 - f) localização das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros), com as respectivas distâncias em relação à área.
- IV – tipo de parcelamento do solo ou condomínio horizontal pretendido.

Art. 74. De acordo com o Plano Diretor, o município indicará na Consulta Prévia:

- I – os tipos de parcelamento do solo ou condomínio horizontal permitidos no imóvel;
- II – o traçado das vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário e se relacionam com o parcelamento do solo ou condomínio horizontal pretendido;
- III – definição, características, dimensionamento e localização aproximada dos terrenos destinados às áreas de uso público, quando se tratar de loteamento ou condomínio horizontal;
- IV – as faixas não edificáveis;
- V – a zona, os usos e os parâmetros construtivos incidentes, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo;
- VI – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados;
- VII – as restrições ocupacionais, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações vigentes;
- VIII – o termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, quando aplicável;
- IX – outras diretrizes de uso e ocupação do solo e informações cadastrais relevantes ao projeto, quando aplicáveis; e
- X – outras exigências legais que incidam sobre o projeto, quando aplicáveis.

§ 1º O município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para fornecer as diretrizes, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º O município poderá exigir do empreendedor outros documentos ou análises que julgar necessários, visando ao interesse público.

Art. 75. A emissão da Consulta Prévia não implica o protocolo ou a aprovação do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal, tampouco garante a imutabilidade das diretrizes expedidas.

Seção II

Do Projeto Executivo de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 76. Em até 90 (noventa) dias contados a partir da resposta da Consulta Prévia, para aprovação do projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro, o interessado apresentará requerimento ao município, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

- I – planta de situação do imóvel, contendo a indicação das vias existentes;
- II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:
 - a) o lote original e a indicação da divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
 - b) as dimensões lineares e angulares;
 - c) as edificações existentes;
 - d) as divisas, com indicação dos confrontantes;
 - e) as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
 - f) indicação de marcos de delimitação das Áreas de Preservação Permanente, faixas não edificáveis ou outras restrições ocupacionais incidentes sobre os lotes ou edificações; e
 - g) demais elementos significativos ao projeto.
- III – memorial descritivo e relação discriminativa das áreas objeto de escritura, desmembramento, desdobramento ou remembramento;
- IV – documento de responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto;
- V – certidões atualizadas expedidas pelo Cartório de Registros de Imóveis;
- VI – certidão negativa de hipoteca dos imóveis a serem parcelados;
- VII – demais certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo; e
- VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

Art. 77. Em até 30 (trinta) dias, o município deverá analisar a conformidade do projeto executivo com a legislação urbanística municipal, com a política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias.

Parágrafo único. O proprietário terá o mesmo prazo para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

Art. 78. O projeto executivo será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

§ 1º Após analisada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Desdobro e Remembramento, para fins de averbação junto ao registro de imóveis.

§ 2º Somente após a averbação dos novos lotes no registro de imóveis o município poderá conceder licença para construção ou edificação nos referidos lotes.

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Horizontais

Art. 79. Em até 90 (noventa) dias contados a partir da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais, o empreendedor apresentará o anteprojeto ao município, contendo, além de todas as exigências contidas na Consulta Prévia:

I – planta de situação do imóvel;

II – planta planialtimétrica georreferenciada, com as seguintes informações:

a) subdivisão das quadras em lotes ou unidades autônomas, com as respectivas áreas, dimensões, numerações e denominação;

b) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cordas, arcos de tangências e ângulos centrais das vias;

c) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos pontos de curvas e vias projetadas;

d) indicação de todas as linhas de drenagem; e

e) indicação das áreas de uso público.

III – anteprojeto das áreas destinadas ao sistema viário, com respectiva classificação;

IV – anteprojeto da área verde, com indicação dos equipamentos de recreação e das estruturas esportivas e/ou de convivência;

V – memorial descritivo, contendo o quadro estatístico das áreas, apresentando valores absolutos e percentuais;

VI – documento de responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado responsável pelo anteprojeto;

VII – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços;

VIII – licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e

IX – outros documentos que forem solicitados pelo município.

Parágrafo único. A licença de que trata esse artigo poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel em relação às unidades de conservação estadual ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada pelo protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa de licença ambiental de instalação.

Art. 80. O município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

Art. 81. O município deverá apresentar a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

Art. 82. O município terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data do protocolo, para análise e aprovação do anteprojeto.

§ 1º O empreendedor terá o mesmo prazo para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

§ 2º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes expedidas para o projeto executivo será válida pelo prazo de 90 (noventa) dias, a partir de sua expedição.

§ 3º A aprovação do anteprojeto não gera garantia de manutenção das diretrizes urbanísticas expedidas, podendo o município solicitar alterações na etapa de aprovação do projeto definitivo.

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

Art. 83. Aprovado o anteprojeto, o empreendedor deverá apresentar o projeto executivo, contendo:

I – planta planialtimétrica, indicando:

- a) as divisas do imóvel, com a indicação dos confrontantes;
- b) a subdivisão das quadras e dos lotes ou unidades autônomas, com suas respectivas dimensões e numerações;
- c) a indicação dos marcos, curvas e a delimitação das áreas de uso público, bem como dos lotes ou unidades autônomas caucionados;
- d) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) e a indicação de talvegues;
- e) indicação dos marcos de delimitação das Áreas de Preservação Permanente e das faixas não edificáveis;
- f) planta e perfil de todas as linhas de drenagem; e
- g) indicações das restrições que incidam sobre os lotes, unidades autônomas ou edificações.

II – projeto do sistema de drenagem das águas pluviais, indicando a declividade dos coletores, as bocas-de-lobo, os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água e demais obras complementares, previamente aprovados pelo prestador do serviço;

III – projeto do sistema de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados, previamente aprovado pelo prestador do serviço;

IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovado pelo prestador do serviço;

V – projeto do sistema de esgotamento sanitário, previamente aprovado pelo prestador do serviço;

VI – projeto do sistema viário, com os respectivos detalhes, marcos, perfis e dimensões lineares e angulares;

VII – projetos de áreas verdes, previamente aprovados pelo setor responsável pelo planejamento urbano do município;

VIII – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e/ou ambiental competente;

IX – outros projetos de obras que o município julgar necessários, como terraplanagem, canalização em galerias ou canal aberto, sustentação, muros de arrimo, pontilhões e estruturas similares;

X – memorial descritivo contendo, obrigatoriamente:

a) nome do loteador e nome do responsável técnico;

b) título de propriedade do imóvel e registro;

c) descrição sucinta do loteamento ou condomínio horizontal, com as suas características, indicação da zona incidente, localização, dimensões, limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio horizontal, área total dos lotes ou unidades autônomas, área total destinada ao domínio público, discriminando as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais, total das áreas de uso público, com suas respectivas porcentagens e área remanescente do terreno original, quando houver;

d) denominação do loteamento ou condomínio horizontal;

e) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio horizontal, e as limitações que incidem nos lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; e

f) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento ou condomínio horizontal.

XI – cronograma físico-financeiro das obras e orçamentos com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI;

XII – termo de compromisso, especificando as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor, bem como o prazo fixado para sua execução;

XIII – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados responsáveis pelos projetos;

XIV – modelo de contrato de compra e venda, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

a) o compromisso do empreendedor quanto à execução das obras de infraestrutura básica;

b) o prazo para conclusão da infraestrutura básica;

c) a denominação do empreendimento;

d) a condição de que os lotes ou unidades autônomas somente poderão receber edificações após a conclusão das obras de infraestrutura básica;

e) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações por parte do comprador, caso o prazo para execução das obras seja descumprido, ficando autorizado o depósito judicial mensal dos valores devidos, na forma da legislação federal aplicável; e

f) o enquadramento do lote ou das unidades autônomas, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

XV – título de propriedade devidamente registrado e atualizado no Cartório de Registro de Imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias; e

XVI – certidões negativas de tributos municipais.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 84. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei Complementar, o município procederá:

- I – ao exame da exatidão da planta definitiva em relação à aprovada como anteprojeto; e
- II – à verificação de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei Complementar.

§ 1º O município poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias para solicitar as alterações necessárias ou aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes no que lhes couber, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

§ 3º O empreendedor terá o mesmo prazo para reapresentar o projeto executivo com as alterações indicadas, caso seja necessário.

§ 4º O projeto executivo será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

Art. 85. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o respectivo alvará de execução de loteamento ou condomínio horizontal.

Parágrafo único. No ato de aprovação de loteamento ou condomínio horizontal deverão constar as condições em que o loteamento ou condomínio foi autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para sua execução, bem como a indicação das áreas caucionadas e daquelas que passarão ao domínio do município no ato de seu registro.

Art. 86. No ato do recebimento do alvará de execução de loteamento ou condomínio horizontal e da cópia do projeto aprovado pelo município, o empreendedor deverá assinar um Termo de Compromisso, obrigando-se a:

- I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei Complementar e conforme cronograma aprovado, observando o prazo máximo estabelecido;
- II – executar as obras de consolidação e de contenção necessárias à boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros, sempre que forem consideradas indispensáveis em razão das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno;
- III – permitir a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;
- IV – não outorgar escrituras de compra e venda de lotes antes do registro no cartório de registro de imóveis e a formalização da caução;
- V – utilizar modelo de contrato de compra e venda conforme exigido por esta Lei Complementar;
- VI – preservar as Áreas de Preservação Permanente existentes, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e criminal; e
- VII – caucionar os lotes ou unidades autônomas definidas como garantias.

Seção I

Da Modificação de Projetos

Art. 87. Os projetos de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais ainda não registrados poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos à análise e aprovados pelo município, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação; e
- III – projeto contendo a modificação proposta.

§ 1º Os projetos modificados deverão estar adequados à legislação urbanística vigente na data da modificação.

§ 2º Nos casos de modificação durante a execução das obras, será cancelado o registro original de aprovação, sendo aberto novo registro para a versão atualizada.

Seção II

Das Garantias

Art. 88. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, será caucionada uma parte da área total do loteamento ou do condomínio horizontal, de valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor correspondente ao custo determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigidos conforme a presente Lei Complementar.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para os efeitos deste artigo, com base no valor da área, desconsiderando as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º A caução será formalizada por meio de escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato de registro, sendo as despesas cartorárias de responsabilidade do empreendedor.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo município, as áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), Áreas de Preservação Permanente, áreas de risco, áreas não edificáveis ou aquelas destinadas ao uso público e à doação para o município.

§ 4º Os cálculos relativos ao custo das obras e à avaliação do valor dos lotes ou unidades autônomas estarão sujeitos à verificação e à aprovação pelo município.

§ 5º A critério do município, poderão ser exigidas garantias reais externas ao loteamento ou condomínio horizontal, desde que assegurem parcial ou totalmente a execução orçamentária das obras previstas.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO E DA INSCRIÇÃO CADASTRAL DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 89. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submetê-lo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, na legislação de incorporação imobiliária e nas normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina – TJSC.

Parágrafo único. O município procederá à inscrição cadastral imobiliária dos lotes ou das unidades autônomas previamente ou de forma concomitante ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 90. Após a inscrição cadastral imobiliária, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, devendo também ser lançadas as taxas relativas aos demais serviços públicos.

Art. 91. Concluído o registro do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal, o oficial do registro de imóveis deverá comunicar o município, mediante envio de certidão, para fins de atualização cadastral, compatibilização das informações territoriais e mapeamento.

Art. 92. Qualquer alteração ou cancelamento parcial de loteamento ou condomínio horizontal já registrado dependerá de:

- I – anuência expressa do interessado e dos adquirentes diretamente afetados pela alteração; e
- II – aprovação prévia do município.

Parágrafo único. A modificação aprovada deverá ser averbada junto ao registro de imóveis, em complemento ao registro do projeto original.

CAPÍTULO XI DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 93. A execução das obras e serviços relacionados aos projetos deverá ser concluída de acordo com o cronograma aprovado, com prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de publicação do ato de aprovação, devendo esse prazo constar expressamente no respectivo alvará.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por mais 2 (dois) anos, desde que autorizado pelo município, ficando o empreendimento sujeito à adequação às normas e legislação em vigor.

Art. 94. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, durante todo o período de execução das obras.

Art. 95. Nos loteamentos e condomínios horizontais, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, na entrada do empreendimento, em local visível, placa contendo:

- I – o nome do loteamento ou condomínio;
- II – o nome do empreendedor;
- III – o nome dos profissionais legalmente habilitados responsáveis pelos projetos e pelas obras;
- IV – o número e a data do ato municipal de aprovação da obra; e
- V – antes do início da venda dos lotes, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Os itens dispostos nos incisos I, II, IV e V poderão estar dispostos em *QR Code* ou *Plaqueta Near Field Communication – NFC*.

Art. 96. Constatada a paralisação das obras por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, o município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio horizontal.

§ 1º Será concedido o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a retomada das obras, sob pena de intervenção do Poder Público.

§ 2º Decorrido o prazo sem que haja a retomada das obras, o Poder Público concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o responsável de responder por eventuais gastos adicionais.

Art. 97. Esgotados os prazos previstos, sem a conclusão das obras e serviços exigidos nesta Lei Complementar, o município executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes ou unidades autônomas caucionados.

Parágrafo único. Os lotes ou unidades autônomas adjudicados constituir-se-ão em bens dominiais do município, podendo ser utilizados livremente nos casos e na forma prevista em lei.

Seção Única

Da Vistoria e do Recebimento

Art. 98. Concluídas todas as obras e serviços exigidos, o empreendedor deverá solicitar ao município a realização de vistoria do setor competente, mediante requerimento.

Parágrafo único. O requerimento deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta retificada ou *as built* do loteamento ou condomínio horizontal, que será considerada oficial para todos os efeitos legais;

II – Licença Ambiental de Operação emitida pelo órgão competente, quando aplicável;

III – escritura pública de transferência das áreas de uso público, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

IV – laudo técnico de aceitação da pavimentação, emitido pelo setor técnico responsável pela fiscalização do serviço;

V – comprovante de registro do loteamento ou condomínio horizontal no Cartório de Registro de Imóveis;

VI – carta de aceitação da infraestrutura básica emitida pelos respectivos prestadores de serviço, ou documento equivalente;

VII – certidão declaratória de atendimento às exigências do órgão ambiental competente; e

VIII – demais documentos exigíveis em razão de obras e serviços especiais.

Art. 99. Após a realização da vistoria, o município expedirá um laudo técnico de vistoria.

§ 1º Estando as obras em conformidade com o projeto aprovado, com o Termo de Compromisso e com as exigências legais, o município expedirá o Termo de Conclusão das Obras e Recebimento das Áreas de Uso Público.

§ 2º O Termo de Conclusão das Obras e Recebimento das Áreas de Uso Público deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para fins de cancelamento da caução.

§ 3º Caso as obras não estejam de acordo com o projeto aprovado e com o Termo de Compromisso, o município exigirá a adequação das obras.

CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO

Art. 100. A fiscalização será exercida em todas as etapas de implantação do loteamento e do condomínio horizontal.

§ 1º Todas as solicitações de fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de análise poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 101. Para efeito de fiscalização, deverá o empreendedor manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 102. Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários, os agentes fiscalizadores farão constante vistoria, no mínimo a cada 3 (três) meses, devendo elaborar laudo técnico relatando o estágio de execução, o qual deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento ou do condomínio horizontal.

CAPÍTULO XIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 103. Constitui infração e sujeitam à cassação do alvará, ao embargo da obra e à aplicação de multa, todas as seguintes condutas:

I – iniciar ou realizar parcelamento do solo ou condomínio horizontal sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda da legislação federal e estadual pertinente;

II – iniciar parcelamento do solo ou condomínio horizontal em desacordo com as determinações constantes no projeto aprovado e no respectivo ato administrativo de aprovação e alvará;

III – registrar parcelamento do solo ou condomínio horizontal não aprovado pelos órgãos competentes;

IV – registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de lotes em parcelamento do solo ou unidades autônomas em condomínio horizontal não aprovado;

V – fazer ou veicular, por meio de proposta, contrato, prospecto ou qualquer forma de comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento do solo ou condomínio horizontal, ou ocultar, de forma fraudulenta, qualquer fato a ele relacionado;

VI – descumprir qualquer das obrigações previstas no Termo de Compromisso firmado no processo de parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal; e

VII – deixar de adotar as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, ou, de qualquer forma, causar dano ou prejuízo aos logradouros públicos em razão da execução de obras de parcelamento do solo urbano ou de condomínio horizontal.

§ 1º A multa a que se refere este artigo é equivalente a 10% (dez por cento) do valor total da gleba.

§ 2º O pagamento da multa não exime o responsável das demais cominações legais, nem do cumprimento das normas infringidas, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da prática da infração acarretará a aplicação de multa em valor correspondente ao dobro do inicial, bem como a proibição do exercício de atividades relacionadas à construção no território do município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 104. Verificada a infração de qualquer dispositivo da lei, o município expedirá intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, para que promova a correção da irregularidade apontada, dentro do prazo concedido, que não poderá ultrapassar 20 (vinte) dias, contados da data do recebimento da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ocorrer a qualquer tempo, inclusive após a conclusão das obras.

§ 2º O descumprimento das exigências constantes da intimação sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I – se as obras estiverem em andamento, será lavrado auto de infração e embargo, além da aplicação de multa; e

II – se as obras estiverem concluídas, será aplicada multa.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica vedada a continuidade das obras, sob pena de novas sanções.

§ 4º Da penalidade de embargo ou multa caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, a ser interposto ao município no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que comprovado o depósito do valor da multa aplicada.

Art. 105. Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 106. O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará a aplicação de medidas judiciais necessárias ao seu fiel cumprimento.

Art. 107. Para a notificação das infrações e a aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar, os agentes fiscais municipais poderão requisitar o auxílio das autoridades policiais e judiciais do Estado.

Art. 108. Serão passíveis de sanção, na forma da legislação específica vigente e no interesse do serviço público, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudarem o espírito desta Lei Complementar, concedendo ou colaborando para a concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 109. Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais em licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei Complementar serão regulamentados pela

legislação vigente na data do seu requerimento, desde que sejam devidamente protocolados todos os documentos exigidos até a mesma data.

Art. 110. A aprovação de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal pelo município não implica:

- I – responsabilidade do Poder Público por divergências nas dimensões de quadras, lotes ou unidades autônomas;
- II – reconhecimento de direitos de terceiros sobre as áreas aprovadas; e
- III – obrigação de indenizar em razão de eventuais incompatibilidades com traçados preexistentes, plantas limítrofes mais antigas ou descumprimento de normas técnicas e legais pelo empreendedor.

Art. 111. O município não expedirá alvarás de construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação em terrenos oriundos de parcelamentos do solo urbano ou condomínios horizontais:

- I – não aprovados ou não regularizados;
- II – executados em desacordo com os projetos aprovados ou com a legislação vigente; e
- III – cujas obras de infraestrutura obrigatórias não tenham sido devidamente concluídas, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo setor municipal competente.

Art. 112. Os parcelamentos clandestinos ou irregulares poderão ser objetos de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal n.º 13.465/2017.

Art. 113. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se também aos loteamentos, aos desmembramento e aos remembramentos efetuados por meio de divisão amigável ou judicial, seja para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 114. Os casos omissos ou duvidosos decorrentes desta Lei Complementar serão resolvidos pelo Conselho da Cidade, observando a legislação vigente.

Art. 115. Os seguintes documentos integram esta Lei Complementar:

- I – Apêndice I: Representação gráfica de tipologia de vias;
- II – Apêndice II: Representação gráfica de disposições de quadras e vias de espera; e
- III – Apêndice III: Representação gráfica de praças de retorno.

Art. 116. Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar n.º 742, de 1989 e demais disposições em contrário.

Abelardo Luz (SC), ____ de _____ de ____.

NERCI SANTIN

Prefeito Municipal