

- Texto original da LC Nº 266/2009 pertinentes à matéria
- ~~Texto com proposta de revogação~~
- Texto adicionado
- ~~Proposta de remoção (08/03/2024)~~
- Proposta de adição (08/03/2024)

LEI COMPLEMENTAR Nº. \_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

Dispõe sobre Parcelamento do Solo e Condomínios Edifícios Horizontais ~~para fins urbanos~~ no Município de Fraiburgo e dá outras providências.

WILSON RIBEIRO CARDOSO JUNIOR, Prefeito Municipal de Fraiburgo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

~~CAPÍTULO II~~

~~DO PROGRAMA DE PARCELAMENTO DO SOLO~~

TÍTULO I

~~Seção I~~

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º ~~Art. 61.~~ Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, institui as normas de condomínios edifícios horizontais e parcelamento do solo, ~~prevista nesta Lei são~~ de cumprimento obrigatório, por todos os proprietários de imóveis, sejam estes, pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal, ~~ou~~ estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

~~§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação e fiscalização pelo Poder Público, em conformidade à Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 17.492 de 22 de janeiro de 2018, e demais legislações pertinentes à matéria.~~

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, ~~bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.~~

§ 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se **as seguintes modalidades de parcelamento do solo:**

- a) ~~Loteamento: a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;~~
- b) ~~Desmembramento: a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;~~
- c) ~~Remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei;~~
- d) ~~Desunificação: a separação dos imóveis unificados por matrícula, retornando com a área e dimensões originais (desde que as benfeitorias assim o permitam); (Incluída pela LEI COMPLEMENTAR Nº 137, DE 20 DE OUTUBRO DE 2011)~~
- e) **Condomínio Urbanístico de Lotes;** e ~~: as urbanizações em forma de lotes ou edificações. (Incluída pela LEI COMPLEMENTAR Nº 137, DE 20 DE OUTUBRO DE 2011)~~
- f) **Desdobro.**

§ 4º Os loteamentos, e desmembramentos, **remembramentos, condomínios urbanísticos de lotes e desdobros**, somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis **que atendam a função social da propriedade e parâmetros urbanísticos nos termos estabelecidos pela de acordo com o Zoneamento Lei de e Uso e Ocupação do Solo.**

~~Art. 62. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana Consolidada e Macrozona de Expansão Urbana, de acordo com os Limites e Parâmetros fixados na Tabela II de Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV e no Mapa de Zoneamento, constante no Anexo II da presente.~~

**Art. 63. (REALOCADO)**

**§ 1º. (REALOCADO)**

**§ 2º. (REALOCADO)**

**§ 3º. (REALOCADO)**

**§ 4º. (REALOCADO)**

**§ 5º. (REALOCADO)**

CAPÍTULO II  
~~Seção II~~  
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 2º ~~Art. 64.~~ Para efeito de aplicação da presente Lei ~~das normas de parcelamento~~, são adotadas as seguintes definições:

I – acesso: é a face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;

II – afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: lateral e fundos;

III – área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV – área total do parcelamento: a área que abrange o loteamento, desmembramento, ~~ou~~ ~~remembramento~~, ~~desunificação~~, ~~condomínios urbanísticos de lotes~~ e ~~desdobros~~;

V~~II~~ – área de domínio público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, ~~não podendo~~, ~~estas áreas, em nenhum caso, poderão~~ ter seu acesso restrito;

V~~II~~ – área total de lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VII – área urbana: parcela do território contínua ou não, incluída no perímetro urbano definida por legislação específica;

VIII – área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

IX – áreas verdes: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, ciclovias, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves;

X – áreas Institucionais: são aquelas destinadas à equipamentos comunitários de uso e interesse geral da sociedade;

XI – arreamento: o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XII – baia: área da via destinada a parada do veículo de transporte coletivo para a realização do embarque e desembarque de passageiros;

XIII – benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

XIV – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins;

XV – canteiro: área destinada a ajardinamento junto ou não de calçadas;

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

XVII – ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical;

XVIII – ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;

~~XIX – condomínio: posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade;~~

~~XX – condomínio urbanístico de lotes: divisão de imóvel urbano 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;~~

XX – condomínio edilício horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote, subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de

uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do seu perímetro e não constituindo parcelamento do solo;

XXI – declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

XXII – desdobro: ~~é a subdivisão~~ de um lote em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;

XXIII ~~✓~~ – desmembramento: a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIV~~+~~ – equipamentos comunitários: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social, quando de domínio do Poder Público;

XXV~~+~~ – equipamentos urbanos: os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e lógica, ~~e~~ gás canalizado, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos;

XXVI – espaços livres de uso público: destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXVII – faixa de domínio: base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação;

XXVIII – faixa de rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;

XXIX ~~✓~~~~+~~ – faixa não edificável: a área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXX – faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado à elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;

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

XXXI – fruição pública: área de passagem pública através de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana;

XXXII – gleba: é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXIII – hierarquização viária: define a classificação disciplinadora das vias da cidade para ordenamento territorial;

XXXIV – infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

XXXV – infraestrutura complementar: servidão de serviços, redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXXVI – logradouro público: toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população;

XXXVII – lote: porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XXXVIII – loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, dotado de infraestrutura urbana, áreas institucionais e áreas verdes;

XXXIX – loteamento clandestino: é aquele executado sem qualquer tipo de consulta ou aprovação do Município, não observando assim a legislação pertinente;

~~XL – loteamento convencional: cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);~~

~~XLI – loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resultara em terrenos a partir de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);~~

~~XLII – loteamento empresarial: parcelamento do solo destinado a absorver atividades comerciais, de serviço e logística, preferencialmente do mesmo segmento, que resulte em terrenos a partir de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);~~

~~XLIII – loteamento industrial: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) destinado a absorver atividades industriais e fabris;~~

XLIV – loteamento irregular: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

~~XLV – loteamento popular: cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 240,00 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);~~

XLVI – malha viária: o conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização;

XLVII – modais ativos: forma de mobilidade que faz uso unicamente de meio físicos do ser humano, como o de andar a pé ou de bicicleta, para o deslocamento de pessoas;

~~XLVIII – parcelamento de uso misto: é o parcelamento que se admite diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individuais, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;~~

~~XLIV – passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;~~

L – perfil longitudinal da via: representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno;

LI – pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

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

LIII – projeto definitivo: solução definitiva do anteprojeto, representada em plantas baixas, cortes, elevações, especificações e memorial de todos os pormenores de que se constitui a obra a ser executada, com base no projeto aprovado;

LIV – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

LV – recuo: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular;

LVI – remembramento: é a junção fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

LVII – sistema viário: corresponde ao conjunto das vias da malha viária classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação;

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

LIX – testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

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

LXI – via coletora: via que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

LXII~~X~~ – via de circulação: a via destinada à circulação de veículos e pedestres;

LXIII – via de pedestres: via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura;

LXIV – via local: via que visa dar acesso aos lotes;

LXV – viabilidade técnica: conjunto de estudos necessários à verificação da existência de riscos e condicionantes para o projeto, levando em consideração elementos como infraestrutura, informações legais, ambientais e econômicas;

LXVII – vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras;

LXVIII – zoneamento: divisão do território em macrozonas e zonas, estabelecendo as regras para o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

**Art. 3º** ~~Art. 65.~~ As normas de parcelamento do solo e condomínios edifícios horizontais têm como objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer ~~empreendimento que implique~~ condomínio edilício horizontal e parcelamento do solo ~~para fins urbanos~~;

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – assegurar a adaptação dos parcelamentos à topografia local ~~evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas~~;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo; ~~para fins urbanos.~~

V – estabelecer os padrões mínimos exigidos para o condomínio edilício horizontal e parcelamento do solo;

VI – assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias, considerando o Plano de Mobilidade Urbana;

VII – priorizar o desenho urbano em favor de modais ativos e coletivo;

VIII – promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;

IX – assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis de infraestrutura;

X – orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis e pré-definidas em conformidade com usos pretendidos;

XI – garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

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

### Seção III

#### Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis

## TÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

**Art. 4º** ~~Art. 66.~~ Somente será admitido **condomínio edilício horizontal e** parcelamento do solo para fins urbanos ~~em Zona Urbana no~~ **perímetro urbano** devidamente definido ~~em~~ **por** Lei Municipal ~~de Perímetro Urbano.~~

Parágrafo único. ~~Na zona~~ **No** **perímetro** rural somente será admitido o **condomínio edilício horizontal e** parcelamento com a prévia anuência do Município de Fraiburgo e aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ou dos órgãos estadual e federal de controle do meio ambiente, conforme legislação federal **aplicável.**

**Art. 5º** Serão condições necessárias à aprovação de projeto de qualquer **condomínio edilício horizontal e** parcelamento do solo, a utilização do georreferenciamento em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM Zona 22S, **datum** SIRGAS2000, da área a ser parcelada, e à obediência aos dispostos nesta Lei.

**Art. 6º** Todo parcelamento do solo ~~no~~ ~~para fins urbanos de~~ Município de Fraiburgo deverá observar, além dos requisitos urbanísticos gerais previstos na Legislação Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Legislação Estadual Nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, também os específicos previstos na presente Lei, e ainda, as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 6-A.** É permitida a constituição de condomínios **edifícios horizontais urbanísticos de lotes**, na forma desta lei, do artigo 8º da Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ~~bem como de artigo 1.358-A~~ da Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e as demais legislações federais, estaduais e demais regulamentações em legislação específica.

**Art. 7º** É condição necessária à aprovação de qualquer **condomínio edifício horizontal e parcelamento**, a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para o Município, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços e infraestruturas exigidos por esta Lei.

§ 1º. Nos projetos ~~de parcelamento~~ que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo o Município exigir, para aceitação do projeto, a construção de obras necessárias para a sua proteção ou servidão pública, bem como de estudos técnicos e/ou certificações de órgãos pertinentes aos temas.

§ 2º. Para os efeitos do disposto nesta Lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

**Art. 8º** ~~Art. 67.~~ Não será permitido o parcelamento do solo e **condomínio edifício horizontal**:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, **de acordo com o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo**, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo **ao meio ambiente e** à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados, **atendidas as exigências do órgão ambiental competente**;

IV – nas **áreas partes do terreno** com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação **e em Áreas de Preservação Permanente – APP**, **de acordo com o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo**, podendo, o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência do Município;

VII – em terrenos situados em áreas consideradas ~~reservas ecológicas~~ **Unidades de Conservação - UC**, de acordo com a legislação pertinente;

VIII – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

~~IX – em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;~~

~~X – em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.~~

~~IX~~ – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

~~X~~ – em imóveis dos quais resultem terrenos **encravados** ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

~~XIII – em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.~~

XI – nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

XII – em terrenos onde a legislação federal, estadual ou municipal vigente não permita.

**Art. 9º Art. 68.** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento ou **desdobro**, e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta Lei e **Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo**.

~~Art. 69. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.~~

**Art. 10. Art. 70.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de **condomínio edilício horizontal** e parcelamento podem ser recusados, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

I – as diretrizes para uso do solo municipal estabelecidas pelo Plano Diretor **de Desenvolvimento Sustentável**;

II – as diretrizes do desenvolvimento regional estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III – a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos, e do patrimônio natural do Município.

**Art. 71. (REALOCADO)**

~~Art. 72. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a numeração das edificações, são privativa do Município.~~

~~Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.~~

**Art. 11.** As ações de condomínios edilícios horizontais e parcelamento do solo deverão considerar:

I – a conservação e manutenção das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;

II – a conservação e a manutenção da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;

III – as características geológicas e a topografia do terreno;

IV – a mobilidade urbana do município;

V – a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente no Município, garantindo o seu prolongamento pela largura existente e a sua ampliação ou modificação, observando-se as características topográficas do solo e os elementos de estruturação do território.

Parágrafo único. É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificada a área remanescente.

**Art. 13.** Nos loteamentos mistos, convencionais e de interesse social populares, que confrontarem com a Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1 ou com a Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, deverá o interessado criar e manter cortina arbórea, conforme regulamentação específica, com a finalidade de amortecimento contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, isolando, assim, as atividades realizadas das zonas industriais.

**Art. 14.** Quando o projeto de parcelamento ou condomínio edilício horizontal localizar-se em mais de uma zona, adotar-se-ão os parâmetros urbanísticos incidentes em cada uma das áreas.

~~Art. 14. Quando em um mesmo imóvel estiverem sobrepostos dois ou mais zoneamentos, serão considerados:~~

~~§ 1º No caso de glebas, prevalecerá o zoneamento sobreposto favorável com a modalidade do parcelamento do solo pretendido.~~

~~§ 2º Parágrafo único. Nos casos de lotes, adotar-se-ão os parâmetros urbanísticos da zona com de maior proporção sobre o imóvel.~~

**Art. 15. ~~Art. 73.~~** Nos loteamentos ~~e condomínios~~ edifícios urbanísticos de lotes ~~deverão atender os seguintes requisitos: 1~~ só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, à critério do Município. ;

### TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

#### ~~Seção IV~~

#### CAPÍTULO I

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

#### Seção I

#### Das Áreas de Uso Público

**Art. 16.** Os loteamentos convencionais, ~~populares ou~~ e de interesse social deverão destinar ao ~~proprietário transferirá ao domínio de~~ Município, sem ônus, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, ~~descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP,~~ que correspondem as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, ~~sendo, no mínimo: salvo loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;~~

- a) 8% (oito por cento) para as áreas ~~institucionais~~ ~~comunitárias~~ destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ~~devendo no mínimo constituir um lote;~~
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes ~~e espaços livres de uso público,~~ devendo no mínimo constituir um lote.
- ~~c) 15% (quinze por cento) destinado ao sistema de circulação;~~
- ~~d) 5% (cinco por cento), que poderá ser dividido ou compor de forma individual os percentuais definidos nas alíneas anteriores. (Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 277, DE 29 DE ABRIL DE 2021).~~

**Art. 17.** ~~Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo, no mínimo:~~

- ~~a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;~~
- ~~b) 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público.~~

**Art. 18.** Os loteamentos industriais e empresariais ~~destinados ao uso empresarial~~ deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20%, (vinte por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo, no mínimo:

- a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas verdes ~~e espaços livres de uso público~~.

**Art. 19.** O Município deverá aprovar a localização da área institucional e das áreas verdes, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos públicos, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

Parágrafo único. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

**Art. 20.** O Município não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas nesta seção, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

Parágrafo único. Excluem-se da obrigatoriedade do disposto no **caput** deste artigo, as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Art. 21.** As áreas destinadas ao uso institucional, áreas verdes e espaços livres de uso público, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

I – estar preferencialmente em terreno único e com declividade menor que 20% (vinte por cento);

~~§ 2º. As áreas II – deverão ter áreas dimensionamento mínimo~~ conforme a dimensão de lote mínimo do respectivo zoneamento.

§ 1º. As áreas somente poderão ser delimitadas em mais de um lote, desde que pelo menos um dos lotes ~~produzidos~~ tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública ~~em cada caso~~, e que em quaisquer lotes seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e atendido o Inciso II.

~~§ 3-2º~~ Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento) será aceito lote com a menor declividade existente.

## Seção II Das Vias de Circulação

**Art. 22.** Os loteamentos e condomínios deverão atender às seguintes diretrizes quanto a vias e acessos:

III – as vias de loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IIV – todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário ~~os trechos que o~~ as diretrizes de arruamento definidas pelo Município ~~indicar~~, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

~~V – (REALOCADO)~~

~~VI – (REALOCADO)~~

~~VII – § 1º; § 2º (REALOCADO)~~

~~§ 3º. As áreas destinadas à sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, poderão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a zona em que se situem, em caso de especial interesse público e para situações de áreas ocupadas ou já consolidadas, mediante autorização legislativa específica. (Incluída pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~§ 4º. Nos casos especiais, quando a proporcionalidade de área for inferior à mínima exigida, haverá compensação financeira, a ser calculada com base no valor do metro quadrado definido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, o qual não poderá ser inferior ao valor venal constante no cadastro do Município. (Incluída pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~§ 5º. O montante da compensação financeira será obtido pela multiplicação da metragem de área inferior ao mínimo exigido pelo valor do metro quadrado definido pela Comissão de Avaliação de Imóveis. (Incluída pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~Art. 83. IV – a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta nem ter categoria diferente, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário;~~

V – a hierarquia das vias deverá respeitar o disposto no Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

VI – nos casos em que for projetada ciclovias, esta deverá preferencialmente articular-se com o seu traçado existente e/ou com o previsto no Plano de Mobilidade Urbana.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas neste artigo recairão sobre o responsável pelo parcelamento.

### Seção V Das Vias de Circulação

**Art. 23.** ~~Art. 74.~~ A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do Município.

~~Art. 75.~~ Na área urbana, as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas, serão definidas conforme hierarquização viária definida nos artigos 77 e 82 desta Lei.

**Art. 24.** Os gabaritos para novas vias, criadas a partir de loteamentos e condomínios edifícios horizontais ~~urbanísticos de lotes~~, deverão ~~ser definidos~~ respeitar as especificações contidas no Plano de Mobilidade Urbana de Fraiburgo. ~~conforme as dimensões mínimas apresentadas na tabela a seguir nos croquis em anexo (Anexo I):~~

Hierarquia Viária	Velocidade Máxima (km/h)	Calçada Arborizada (m)	Es-ta-ça (m)	Faixa Direcional 1 e 2 (m)	Canteiro Central (m)	Malha Cielov. (m)	Calçada II (m)	Gabarito Mínimo (m)
Expressa	80 km/h	3,50	3,00	3,60	1,00	2,50	3,00	20,20
Arterial	60 km/h	3,50	3,00	3,60	1,00 (1)	2,50	3,00	19,00
Coletora	40 km/h	3,00	2,50	3,30	1,00 (1)	2,50	2,00	16,60
Local Tipo A	30 km/h	3,00	2,50	2,70	-	1,50	2,00	14,40
Local Tipo B	30 km/h	-	2,30	2,70	-	1,50	2,00 (2)	13,20
Estrada	60 km/h	-	-	-	-	-	-	7,00

(1) Poderá ser adotado canteiro central ou defesa/barreira de concreto.

(2) Calçada padrão para os dois lados.

~~§ 1º.~~ Parágrafo único. A classificação das vias no projeto deverá ser feita com base nas diretrizes de arruamento expedidas pelo Município.

~~Art. 76.~~ As vias que integram o sistema viário do Município de Fraiburgo ficam classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

~~1 -~~ perimetrais;

~~II — arteriais;~~

~~III — coletoras;~~

~~IV — locais;~~

~~V — estradas.~~

~~Parágrafo Único. (REALOCADO)~~

~~§ 2º. Nas calçadas será obrigatório a implantação de arborização em um dos lados da via.~~

~~§ 3º. Quanto ao plantio da arborização de que trata o § 2º, este deverá obedecer aos seguintes requisitos:~~

~~I — estar disposto na faixa de serviço;~~

~~II — quando a rede de energia for aérea, a disposição da arborização deverá obrigatoriamente ser do lado oposto a rede, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;~~

~~III — o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT.~~

**Art. 24-A.** Nos novos loteamentos, além das disposições do Art. 24, deverá ser implantada malha cicloviária, respeitando as seguintes larguras conforme a hierarquia viária municipal:

a) via local: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

b) via coletora, via arterial e via expressa: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 24-B.** As novas vias deverão dispor de pelo menos 1 (uma) faixa de estacionamento, a qual deverá ter largura condizente com o tipo de via em que for implantada, não sendo admitida largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Nas vias locais Tipo “B” será admitida a faixa de estacionamento com largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

~~**Art. 77.** As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:~~

~~I — Perimetral: não menos que 30,00m (trinta metros);~~

~~II — Arterial: não menos que 23,00m (vinte e três metros);~~

~~III — Coletora: não menos que 15,00m (quinze metros);~~

~~IV – Local: não menos que 12,00m (doze metros);~~

~~V – Via exclusiva de pedestre: não menos de 3,00m (três metros);~~

~~VI – Ciclovia: não menos de 2,00m (dois metros);~~

~~VII – Estradas municipais: não menos de 7,00m (sete metros) e 30,00m (trinta metros) para faixa de domínio.~~

**Art. 25. Art. 78.** As vias projetadas ~~de circulação~~ só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, sem praça de retorno e sem estarem integradas com vias existentes ou em fase de implantação, quando seu prolongamento estiver previsto na ~~estrutura viária da~~ Lei Municipal de Sistema Viário ~~Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo~~ ou por parcelamentos em fase de licenciamento, ou ainda, quando à juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º. Quando for possível o término de vias projetadas nas divisas da gleba e sem praça de retorno, será necessário ainda obedecer aos seguintes parâmetros:

I – apresentar extensão máxima igual à profundidade dos lotes da quadra, croqui ilustrativo (Anexo II);

II – estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo (Anexo II).

~~§ 2º. Para as vias que trata este artigo, não será necessário a execução da praça de retorno.~~

**Parágrafo Único § 3º.** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei Municipal de Sistema Viário ~~Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo~~, esta deverá terminar em praça de retorno.

**Art. 26. Art. 79.** As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista de rolamento ~~caixa da rua~~, simétrica ao eixo ou não, garantindo largura da calçada existente em todo o seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante no Anexo II nesta Lei.

Parágrafo único. As vias de acesso sem saída, com praça de retorno ~~ou em “cul-de-sac”~~, devem possuir extensão de, no máximo, 100,00 m (cem metros), medida da via de acesso mais próxima.

~~Art. 80. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar e deverão ser observadas quando da aprovação de um Projeto de Parcelamento.~~

**Art. 27. ~~Art. 81.~~** Os **condomínios edifícios horizontais** e loteamentos com testada para as Rodovias **SC-355 ~~SC-453~~** e **SC-452 ~~SC-456~~** deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão **respeitar as ~~ser sinalizados e ter tratamento paisagístico, conforme~~** normas estabelecidas pelo órgão competente do Município e os dispostos nesta Lei.

**Art. 28. ~~Art. 82.~~** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender aos seguintes requisitos:

I – a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II – a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento), **que poderá ser de considerando a medida entre o centro da caixa de rua para as extremidades, ou, de uma extremidade da caixa para outra;**

III – o raio de curvatura mínimo deverá ser de 6,00 m (seis metros) para as vias locais e coletoras e de 9,00 m (nove metros) para as vias arteriais.

§ 1º. ~~Nos~~ Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, **ou nas áreas onde houver necessidade da supressão da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.**

~~§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão, sem prejuízo do projeto ambiental devidamente aprovado.~~

§ 2º. Nos casos em que seja comprovadamente necessária a implantação de vias com declividade longitudinal acima de 20% (vinte por cento), deverá ser apresentada solução específica para garantir as condições de acessibilidade.

§ 3º. Todo o arruamento deverá ser aberto na sua largura total.

**Art. 83. (REALOCADO)** (~~Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~Art. 84. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordar por um arco de curva com uma tangente de de 5,00m (cinco metros) de raio mínimo; nas demais vias de 3,00m (três metros). (Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~Art. 85. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.~~

**Art. 30.** O órgão municipal competente poderá exigir que as novas vias projetadas contemplem a interligação com mais de um ponto do sistema viário existente para melhorar a integração da malha viária.

**Art. 31.** ~~Art. 86.~~ As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão respeitar os seguintes critérios:

I – possuir largura mínima de 6,00 m (seis metros); e

II – ter declividade máxima de 8% ~~12%~~ (doze oito por cento), e a partir desta inclinação deverão ser utilizadas ~~escadas~~ escadaria, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e ter iluminação pública, de acordo com as normativas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT em vigor, especialmente a NBR 9050; ~~projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.~~

III – ser executada cortando transversalmente a quadra;

IV – preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura;

V – ter iluminação com luminárias de tecnologia Light Emitting Diode – LED, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

VI – ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VII – quando possível, malha cicloviária interligada aos traçados existentes ou propostos.

**Art. 32.** A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00 m (cinquenta metros), de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 1º. Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos neste artigo e na Subseção Única, da Seção IV, deste Capítulo.

§ 2º. É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 3º. A via de pedestres poderá ser contabilizada na porcentagem de área de lazer a ser doada ao Município.

**Art. 33. 95.** Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo Poder Público em vias exclusivas para pedestres.

~~Art. 87. Quando da ocupação de terrenos lindeiros, as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.~~

~~Art. 88. A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.~~

**Art. 34.** Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no Plano de Mobilidade Urbana, com anuência do Setor de Trânsito.

### Seção VIII

#### Das Quadras, e Lotes e Unidades Autônomas

**Art. 35. Art. 89.** ~~Na área urbana~~ No perímetro urbano, as quadras ~~normais~~ não poderão ter comprimento superior a 250,00 m ~~150,00m~~ (duzentos ~~cento e~~ cinquenta metros) ~~para cada face, salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável.~~ admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovado a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada conforme croqui ilustrativo (Anexo III~~V~~);

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinhas não loteadas e que não apresentem ligação perpendicular à uma via existente, devendo neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme Art. 25 e croqui ilustrativo (Anexo I~~+~~);

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que utilizado via de pedestre conforme Art. 31, Art. 32 e Art. 33, bem como o croqui ilustrativo (Anexo I~~+~~).

~~Parágrafo único. § 1º Para O prolongamento das quadras não poderá ultrapassar a medida de 350,00 m (trezentos e cinquenta metros) 300,00 m (trezentos metros) que excederem comprimento de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) deverão ser exigidas vias de pedestres.~~

§ 2º O prolongamento das quadras só será permitido a partir da implantação de vias de pedestre, conforme disposições do Art. 31 desta Lei.

~~Art. 36. V— Os condomínios edifícios horizontais e parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, e estaduais e municipais, deverão conter ruas marginais paralelas observar a faixa de domínio exemplificados na Seção IV deste Capítulo, quando houver, e as diretrizes do município para a implantação de vias marginais. das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);~~

~~Art. 37. VI— Para efeito desta Lei, as unidades autônomas, áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, na área urbana e rural, sejam eles de propriedade pública ou privada, válidas para lotes em novos parcelamentos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos são as estipuladas na Tabela II de Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano—Anexo IV;~~

~~§ 2º Parágrafo Único. Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% (vinte por cento) e suas áreas mínimas acrescidas igualmente em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza. (Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 117, DE 30 DE SETEMBRO DE 2010).~~

~~Art. 38. VII— Os requisitos mínimos de acessibilidade para as áreas de uso público estão determinados no Código de Obras do Município.;~~

~~§ 1º Parágrafo único. O Município exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.;~~

~~§ 2º. (REALOCADO)~~

~~Art. 90. Para efeito desta Lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Tabela II— Uso e Ocupação do Solo— Anexo IV da presente Lei.~~

~~Art. 91. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município é de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, testada mínima de 15,00m (quinze metros).~~

~~§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuir testada não inferior a 12,00m (doze metros) e profundidade média de 20,00m (vinte metros).~~

~~§ 2º Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% (vinte por cento) e sua área mínima acrescida igualmente em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.~~

~~§ 4º Os lotes deverão ter no mínimo um ângulo reto em relação à rua.~~

~~Art. 39. Art. 92. Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo as obras respeitar ser respeitados os parâmetros urbanísticos da respectiva zona, índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos na Lei Municipal de Tabela II- Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, Anexo IV da presente Lei, para os lotes mínimos da respectiva Zona.~~

~~Art. 93. Quando o Loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das normas técnicas desta Lei, sendo que:~~

~~I – o lote mínimo poderá ter a área reduzida para até 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros);~~

~~II – a localização deste deverá obedecer ao Mapa de Zoneamento Anexo II, desta Lei, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.~~

~~Art. 94. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pelo Município.~~

~~Art. 95. (REALOCADO)~~

**Art. 40.** Não serão aprovados parcelamentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituídas.

#### Seção IV Da Faixa 'Não Edificável'

**Art. 41.** Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I – faixas ao longo das faixas de domínio:

a) faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais nas suas respectivas esferas;

- b) faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda área do município;
- c) faixa paralela às rodovias municipais.

II – faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado deverá ser mantida a faixa não edificável conforme as normas da concessionária;

III – faixa ao longo dos cursos d'água, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ~~indicada em diagnóstico socioambiental, definida e regulamentada em lei específica.~~

**Art. 42.** As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, em conformidade à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislações pertinentes à matéria.

#### Subseção Única Da Faixa Sanitária

**Art. 43.** Nas quadras onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talwegues, quando for o caso;

III – ter largura mínima de 4,00 m (quatro metros).

**Art. 44.** A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos pela concessionária do serviço.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I – ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

**Art. 45.** As faixas sanitárias deverão ser doadas ao Município, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

## Seção V Da Infraestrutura e Prazos de Implantação

**Art. 46.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica para loteamentos e condomínios edilícios horizontais ~~urbanísticos de lotes~~ será composta por:

I – pavimentação das vias ~~do loteamento~~, obedecendo especificações técnicas em função da sua hierarquia; ~~sendo elas:~~

~~a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular, e pavimentação asfáltica (CAUQ – Concreto Asfáltico Usinado a Quente);~~

~~b) via coletora, via arterial e via expressa: pavimentação asfáltica (CAUQ – Concreto Asfáltico Usinado a Quente);~~

~~c) Via exclusiva de pedestre: piso drenante e blocos intertravados;~~

~~d) a faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante.~~

II – sistema de escoamento das águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;

III – sistema completo de distribuição de água potável ~~tratada~~ em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

IV – sistema de esgotamento sanitário, em conformidade com as especificações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

V – rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia *Light Emitting Diode* – LED conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico.

Parágrafo único. Nos casos em que não houver rede pública de esgotamento sanitário na área objeto do ~~condomínio edilício horizontal, parcelamento~~ ~~loteamento~~, ou em até 500,00 m (quinhentos metros) deste, a solução adotada deverá ser avaliada junto ao órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal.

**Art. 47.** Além da implantação da infraestrutura básica, cabe ao interessado a implantação e manutenção dos seguintes elementos até a ~~finalização das obras~~ ~~recebimento do loteamento pelo Município~~, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente:

I – demarcação das quadras, ~~e lotes~~ com piquetes e pregos determinando as suas distâncias,;

I-A -demarcação de áreas de uso público e limites das Áreas de Preservação Permanente - APP conforme determinações do órgão competente, preservando área de acesso para a sua manutenção **com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo interessado em perfeitas condições;**

II – aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;

III – calçadas pavimentadas **e arborizadas**, dentro dos padrões do município, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IV – meio-fio de concreto, sarjeta e pavimentação;

V – taludes (quando houver), conforme normas específicas;

VI – arborização das áreas verdes, em conformidade com padrão regulamentado pelo Município, quando houver;

VI-A – canteiros centrais, quando houver, deverão ser arborizados;

VII – recuperação da Área de Preservação Permanente - APP ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

VIII – a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e equipamentos urbanos, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;

IX – quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente lei.

**Art. 48.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura complementar será composta por:

I – faixas não edificáveis e/ou faixa sanitária;

II – redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III – rede de gás canalizado;

IV – outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**Art. 49.** As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigida para loteamentos e condomínios **edifícios horizontais urbanísticos de lotes**, deverão ser previamente aprovadas e executadas de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo município e devidamente lavrado em Termo de Compromisso, Anexo III ~~V~~ da presente Lei.

§ 1º. O prazo máximo para execução das obras ~~de loteamento~~ é de até 4 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação ~~de loteamento~~, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 1º-A. O prazo máximo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado, **uma única vez**, por mais 02 (dois) anos, devendo ser solicitado por parte do interessado para a Municipalidade, em até 30 (trinta) dias antecedente a caducidade da Licença, apresentando o cronograma de execução com os novos prazos.

§ 2º. Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Município.

§ 3º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 4º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura ~~de loteamento~~, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao Município, para liberação da caução respectiva.

**Art. 50.** Antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento ou condomínio ~~edifício horizontal urbanístico de lotes~~, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato em que o Município aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

#### TÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS ~~E~~ CONDOMÍNIOS

**Art. 51.** ~~Art. 63.~~ Para efeito desta lei, os loteamentos serão divididos em ~~três seis~~ quatro categorias:

I – loteamentos convencionais;

~~II – loteamentos populares;~~

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial;

V – loteamento industrial. ~~;~~

~~VI – loteamento misto.~~

## CAPÍTULO I DO LOTEAMENTO CONVENCIONAL

**Art. 52.** ~~§ 1º~~ Os loteamentos convencionais são aqueles em que a gleba é subdividida em lotes, sendo que cada lote terá acesso à via pública, sendo exigido nesta modalidade de loteamento ~~se exige~~ a implantação de infraestrutura básica, e que passará as vias a ser de domínio público.

§ 1º. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2, Zona Predominante Residencial 3 – ZPR2, Zona Predominante Residencial 4 – ZPR4 e Zona Predominante Residencial 5 – ZPR5, constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º. Ficam obrigados aos loteamentos convencionais, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 16 da Seção I, Capítulo I, Título III.

**Art. 53.** As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observado a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 54-A.** Para loteamentos convencionais implantados na Zona Predominante Residencial 4 – ZPR4 e Zona Predominante Residencial 5 – ZPR5 será admitida a utilização da Via Local B, conforme Art. 24 da Seção II, Capítulo I, Título III.

## ~~CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO POPULAR~~

~~Art. 54. § 2º. Os loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima básica, prevista na Seção V, Capítulo I, Título III, e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes e gabarito de vias, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.~~

~~Parágrafo Único. Para loteamentos populares será admitido a utilização da Via Local B, conforme Art. 24 da Seção II, Capítulo I, Título III.~~

~~Art. 55. Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2, Zona Predominante Residencial 3 – ZPR2, Zona Predominante Residencial 4 – ZPR4 e Zona~~

~~Predominante Residencial 5 – ZPR5, constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

~~Parágrafo Único. O lote mínimo para loteamentos populares é de 240,00 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros), indiferente da zona em que este for implantado.~~

~~Art. 56. Fica vedado a aprovação de loteamento popular se verificado que, em um raio de 300,00 m (trezentos metros) no entorno do empreendimento proposto, existam mais da metade do número de lotes não utilizados, abandonados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.~~

~~Parágrafo Único. Considera-se subutilizado, a edificação cujo aproveitamento seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

~~Art. 57. Ficam obrigados aos loteamentos populares, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 16 da Seção I, Capítulo I, Título III.~~

### CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 58. § 3º.** Os loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, para atender às famílias inscritas no **Cadastro Social do Município**, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal ~~que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o~~ a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Parágrafo único. Para loteamentos de interesse social será admitido a utilização da Via Local B, conforme Art. 24 da Seção II, Capítulo I, Título III.

**Art. 59. § 4º** Os loteamentos de interesse social ~~e os loteamentos populares só poderão~~ **realizados autorizados** nas porções do território delimitadas como **Áreas Especiais Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2**, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 60.** Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

**Art. 61.** Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão sua demanda definida pelo município através do **Cadastro Público da Secretaria Municipal de Habitação** e/ou Assistência Social e deverão possuir agente financiador.

~~§ 1º. Parágrafo único.~~ A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social e consultado o Conselho Municipal de Habitação.

~~§ 2º. Fica vedado a aprovação de loteamento de interesse social se verificado que, em um raio de 300,00 m (trezentos metros) no entorno do empreendimento proposto, existam mais da metade do número de lotes não utilizados, abandonados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.~~

~~§ 3º. Considera-se subutilizado, para efeito do parágrafo anterior, a edificação cujo aproveitamento seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

**Art. 62.** Fica vedado o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Excetua-se desta condição, os casos em que o interessado comprovar que o remembramento e/ou parcelamento é para os fins de interesse social, em observância às exigências apontadas pela legislação federal, estadual e municipal.

**Art. 63.** ~~§ 5º~~ Lei municipal específica tratará da concessão de **incentivos fiscais** ao empreendedor que prover o loteamento de interesse social ~~popular com infraestrutura básica.~~

**Art. 64.** Ficam obrigados aos loteamentos de interesse social, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 16 da Seção I, Capítulo I, Título III.

#### CAPÍTULO IV DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL E DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

**Art. 65.** Considera-se loteamento empresarial e/ou industrial, aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços, logística, industriais e fabris, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

Parágrafo único. Para a aprovação do loteamento empresarial e/ou industrial, o interessado deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que será analisado pelo Conselho da Cidade.

**Art. 66.** Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1, constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

~~Parágrafo Único. O loteamento empresarial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).~~

**Art. 67.** Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, constantes Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

~~Parágrafo Único. O loteamento industrial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).~~

**Art. 68.** Ficam obrigados aos loteamentos industriais e empresariais, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 17 e Art. 18, respectivamente, da Seção I, Capítulo I, Título III.

**Art. 69.** ~~Art. 76.~~ Para loteamentos industriais, o **dimensionamento gabarito** das vias não poderá ser inferior a 23,00m (vinte e três metros) de largura.

~~Parágrafo único. A declividade longitudinal da pista deverá ser de, no máximo, 8,0% (oito por cento) permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.~~

**Art. 70.** Para aprovação do loteamento industrial, além de atender o disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, o interessado deverá criar, em dimensões suficientes, uma cortina arbórea, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, permitindo, assim, o isolamento de suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.

Parágrafo único. A cortina arbórea de que trata este artigo resultará da doação ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da área parcelável da gleba, localizada no entorno do empreendimento, destinada a áreas necessárias ao sistema viário e a título de área verde.

## ~~CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO MISTO~~

~~Art. 71. Os loteamentos mistos, são aqueles em que a gleba é subdividida em lotes, descritas no Art. 51 desta lei para uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo empreendimento, desde que respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, sendo exigido a implantação de infraestrutura básica, e que passará a ser domínio público.~~

~~§ 1º. Os loteamentos mistos que incluírem as tipologias descritas nos incisos I e II do Art. 51 serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista — ZM, Zona Predominante Residencial 1 — ZIR1, Zona Predominante Residencial 2 — ZIR2, Zona Predominante Residencial 3 — ZIR3, Zona Predominante Residencial 4 — ZIR4 e Zona Predominante Residencial 5 — ZIR5, definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

~~§ 2º. Os loteamentos mistos que incluírem as tipologias descritas nos incisos V e VI do Art. 51 serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 1 — ZII1 e Zona de Interesse Industrial 2 — ZII2, definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.~~

~~Art. 72. Ficam obrigados aos loteamentos mistos, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista nos Art. 16, 17 e 18 da Seção I, Capítulo I, Título III, de acordo com as normativas exigidas para cada tipologia de interesse do loteamento misto.~~

~~Art. 73. Deverá ser implantada nos loteamentos mistos a infraestrutura básica prevista na Seção V, Capítulo I, Título III.~~

~~Art. 74. Para a aprovação do loteamento misto, o interessado deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV, que serão analisados pelo Conselho da Cidade.~~

## TÍTULO IV-A CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS URBANÍSTICOS DE LOTES

~~§ 6º. Lei municipal específica regulamentará a implantação de condomínios.~~

**Art. 75.** Para os efeitos desta Lei, considerar-se-á como condomínio edilício horizontal, os empreendimentos imobiliários que apresentam no mínimo, as seguintes características:

I – existência de uma fração ideal de terreno para cada unidade autônoma e de partes comuns;

II – cada unidade autônoma registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre a qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

**Art. 75-A** Os condomínios deverão satisfazer às exigências das leis Federais e Estaduais e, ainda, as seguintes:

I – destinar uma porção mínima de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, para implantação das vias internas de circulação, e áreas de uso comum, devendo no mínimo 10% (dez por cento) desta área, destinar-se para lazer e recreação;

II – implantar fechamento nos limites externos, em consonância com as disposições do Código de Obras;

III – as frações ideais mínimas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos para o zoneamento do empreendimento, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV – instalar no alinhamento com o logradouro público do condomínio edilício horizontal, as medições das instalações internas que necessitem de leitura ou manuseio público;

**IV – possuir somente um acesso e saída de veículos, em conformidade com o Código de Obras.**

§ 1º. As áreas previstas no inciso I, deverão ser dispostas preferencialmente em um único ponto e com declividade menor que 20% (vinte por cento), não podendo estar sobreposta nas Áreas de Preservação Permanente.

**§ 2º. As áreas previstas no inciso I somente serão obrigatórias nos condomínios edifícios horizontais com mais de 5 (cinco) unidades autônomas.**

§ 3º. Excetua-se do previsto no inciso III, os condomínios edifícios horizontais de casas geminadas, as quais obedecerão às disposições do Código de Obras.

**Art. 75-B.** Em condomínios edifícios horizontais com mais de 100 (cem) unidades autônomas, deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

**Art. 75-C.** O poder público não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio edilício horizontal.

**Art. 75-D.** O sistema viário interno dos condomínios edilícios horizontais, deverá seguir as disposições contidas na Seção II, Capítulo I, Título III desta Lei.

**Art. 75-E.** De acordo com o porte do empreendimento, a Municipalidade poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, bem como anuência do Conselho da Cidade.

## TÍTULO V

### DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

**Art. 76.** Para efeito de aprovação de projetos de condomínios edilícios horizontais e parcelamento do solo no Município de Fraiburgo, o interessado deverá encaminhar respectivamente:

I – pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;

II – pedido de análise do projeto.

**Art. 77.** Não serão aprovados novos projetos de condomínios edilícios horizontais e parcelamentos do solo, quando o requerente for responsável por parcelamento irregular ou clandestino no Município.

### ~~Seção VII~~

#### CAPÍTULO I

#### DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

**Art. 78.** ~~Art. 96.~~ O interessado em elaborar projeto de ~~loteamento~~ parcelamento e condomínios edilícios horizontais deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica da área a ser ocupada ~~parcelada loteada, em duas vias, na~~ em escala ~~1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil)~~, legível, dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas, com indicação do norte magnético e verdadeiro;

- b) localização de quaisquer águas correntes ou dormentes e ~~dos~~ cursos d'água e demais recursos naturais existentes no terreno, como: áreas sujeitas à inundação, bosques, ~~árvores~~ vegetação de grande porte, principais acidentes topográficos e construções existentes;
- c) arruamentos contíguos a todo perímetro e relevo da gleba por meio de curvas de nível equidistantes de um metro, ~~a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;~~
- d) esquema do loteamento ou condomínio edilício horizontal ~~urbanísticos de lotes~~ pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III – o tipo de uso predominante a que o ~~loteamento~~ condomínio ou parcelamento se destina;

IV – planta de situação da área a ser ~~ocupada~~ loteada, ~~em duas vias, na~~ em escala ~~1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil)~~, legível com indicação de:

- a) norte magnético e verdadeiro, da área total, e dimensões dos terrenos ou unidades autônomas e seus principais pontos de referência, demonstrando as áreas limítrofes que estejam arruadas;
- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser ~~ocupada~~ loteada;
- d) indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
- e) indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

V – título de propriedade ou matrícula atualizada do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

VI – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

VII – levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba de interesse ~~a ser parcelada~~, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa;

VIII – licenciamento ambiental prévio fornecido pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando necessário.

Parágrafo único. As pranchas ~~de desenho~~ do projeto devem obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e serem entregues através de duas (02) vias impressas e uma (01) cópia em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000.

## Seção Única Das Diretrizes Urbanísticas

**Art. 79.** ~~Art. 97.~~ Havendo viabilidade de implantação, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, o Município de Fraiburgo indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade ~~e do Município~~, relacionadas com o loteamento ~~ou condomínio edilício horizontal urbanístico de lotes~~ pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei ~~Municipal~~ de Uso e Ocupação de Solo ~~Urbano~~;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes, ~~quando for o caso~~;

IV – as faixas sanitárias do terreno, ~~quando for o caso~~, necessárias para o escoamento de águas pluviais e ~~outras~~ faixas não edificáveis;

V – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, ~~quando for o caso~~;

VI – as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes ~~ou unidades autônomas~~ pertencentes à área;

VII – as diretrizes, dimensões e hierarquização para as novas vias de circulação, bem como outras exigências referente à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto, ~~quando for o caso~~;

VIII – localização das áreas com restrições conforme o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Legislação Municipal de Uso e Ocupação do Solo, ~~quando for o caso~~;

IX – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ~~quando for o caso~~;

X – outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, ~~quando necessário~~.

§ 1º. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de **30 (trinta) dias**, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de ~~1 (um)~~ 04 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º. A aceitação da Consulta Prévia e emissão de diretrizes não implica em aprovação do projeto proposta de loteamento ou condomínio edilício horizontal urbanísticos de lotes.

§ 4º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o Cartório de Registro do Imóveis for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa da matrícula, que deverá ser apresentada nesta etapa.

## CAPÍTULO II DA ANÁLISE DO PROJETO

### Seção VIII

#### Do Anteprojeto de Loteamento e Condomínio Edifício Horizontal Urbanístico de Lotes

Art. 80. ~~Art. 98.~~ Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio horizontal urbanístico de lotes, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município de Fraiburgo, composto de:

§ 1º. Planta de situação da área a ser loteada em escala legível, a serem entregues em 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros).

~~III – O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial, de H=1022,7555m, identificado pelas Coordenadas Geográficas SAD 69 – 27º01'24", 47675"S – Latitude Sul, 50º55'05", 39583"W – Longitude Oeste e Coordenadas UTM SAD 69 ESET 0073 – N=7.010.952,7271m, E=508.117,5697m, C=0º04'07,17689", H=1025,2270m, MC=51ºW, K=0,9996027; AZ0073 – N=7.011.019,8536m, E=508.074,5159m, H=1022,7555m, localizado na Praça Presidente Tancredo Neves.~~

§ 2º. Os desenhos Planta do anteprojeto de loteamento, na em escala legível de ~~1:1000 (um por mil)~~, a serem entregues em 02 (duas) vias e 01 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões, e delimitação exata do terreno, no caso de parcelamento parcelado;

II - A – subdivisão das unidades autônomas e áreas de uso comum, com as respectivas numerações e dimensões, e delimitação exata do terreno, no caso de condomínio edilício horizontal;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV – sistema de vias com as respectivas larguras e dimensões, apresentando o devido estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros);

V – curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00 m (um metro);

VI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação em escala legível; ~~os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil);~~

VII – delimitação e indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII – a delimitação e indicação das áreas, quando for o caso, ~~que perfazer, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada, e~~ que passarão ao domínio do Município, discriminando aquelas destinadas ao sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes. e outras informações, em resumo, sendo:

IX – quadro geral de áreas, constante no carimbo da planta, especificando:

- a) área total do parcelamento ou condomínio edilício horizontal;
- b) área total dos lotes ou unidades autônomas;
- c) área pública, a saber conforme a destinação, nos casos de loteamento;
- c-A) áreas de uso comum, conforme a destinação nos casos de condomínio edilício horizontal.
- ~~d) áreas destinadas à circulação;~~
- ~~e) áreas verdes;~~
- ~~f) áreas destinadas a equipamentos comunitários;~~
- ~~g) praças e jardins.~~

X – cursos d'água, nascentes e respectivas faixas de Áreas de Preservação Permanente – APP, bem como seus sentidos;

XI – faixa não edificável, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outros de interesse público, previstas na Seção IV, Capítulo I, Título III;

XII – ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;

XIII – as áreas verdes e construções existentes;

XIV – áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso.

§ 3º. As pranchas ~~de desenho~~ do projeto devem obedecer à ~~normalização~~ normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e serem entregues através de duas (02) vias impressas e uma (01) cópia em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000.

§ 4º. O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de **60 (sessenta) dias**.

§ 5º. A planta dos perfis transversais das vias de circulação deverá apresentar, em escala legível, o traçado da(s) pista(s) de rolamento, ~~calçadas~~ ~~passaios~~, canteiro central, estacionamento e ciclovia (quando for o caso), com as devidas dimensões e materiais definidos.

### Subseção ~~IX~~

#### Do Projeto ~~Definitivo De~~ Do Loteamento e Condomínio Horizontal ~~Urbanístico de Lotes~~

Art. ~~81. Art. 99.~~ Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Art. ~~80 98~~ desta Lei, em **04 (quatro) 02 (duas) vias** impressas e 01 (uma) ~~de modelo~~ em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, bem como ~~CD com arquivo~~ em extensão “dwg”.

§ 2º. Memorial Descritivo, em **04 (quatro) 02 (duas) vias** impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF), contendo obrigatoriamente:

I – denominação do loteamento ou condomínio horizontal ~~urbanísticos de lotes~~;

II – a descrição sucinta do loteamento ou condomínio horizontal ~~urbanísticos de lotes~~, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

III – as condições urbanísticas do loteamento ~~ou condomínio~~ **horizontal urbanísticos de lotes** e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV – indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento ~~ou condomínio urbanísticos de lotes~~;

V – a enumeração **e descrição** dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento ~~ou condomínio urbanísticos de lotes~~ e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento ~~ou condomínio urbanísticos de lotes~~, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de:

- a) sistema viário, **constando identificação das vias (nome e número), largura da pista de rolamento, largura da calçada de passeio, declividade máxima e tipo de revestimento utilizado;**
- b) área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários; 7
- c) total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

VII – especificações das quadras e lotes;

VIII – discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Município, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura;

IX – a licença ambiental para a instalação, quando for necessária.

§ 3º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento ~~ou condomínio~~ **edifício horizontal urbanísticos de lotes**, as seguintes ~~peças gráficas~~ **plantas** referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, **entregues através de 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciadas em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, contendo obrigatoriamente:**

I – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com:

- a) dimensões angulares e lineares dos traçados; 7
- b) perfis longitudinais e transversais; e
- c) detalhes dos meios-fios e sarjetas, **rampas acessíveis e mobiliários urbanos;**
- d)  **sinalização vertical e horizontal, exceto nomenclatura de rua;**
- e) indicação da pavimentação a ser utilizada na faixa de rolamento e calçadas;
- f) detalhes e localizações dos pisos podotáteis, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

II – projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, **canalização em galerias ou canal aberto** e das obras complementares necessárias, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

III – projeto de abastecimento de água potável, **vistado pela empresa prestadora do serviço**;

IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, **vistado pela empresa prestadora do serviço**;

V – projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar do memorial descritivo ou do anteprojeto, **vistado pela empresa prestadora do serviço**;

VI – projeto de pavimentação das vias **em conformidade com a Seção II e V, Capítulo I, Título III, locais com rachão mínimo de 15cm, base com no mínimo 10cm de pedra graduada, capa asfáltica de CBUQ com no mínimo de 4cm (nas demais vias com 5cm); contendo ainda**, meios-fios, guias de concreto, em todas as vias e praças, com **a respectiva calçada e respectivo passeio**, conforme padrão adotado ou aprovado pelo Município; ~~(Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 190, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2016).~~

VII – projeto de rede de esgoto local, **vistado pela empresa prestadora do serviço**;

VIII – projeto das áreas verdes, incluindo paisagismo, mobiliário urbano e demais elementos pertinentes, **nos casos de loteamento**;

IX – projeto de outras infraestruturas que o Município julgar necessárias. ~~;(Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 190, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2016).~~

§ 4º. ~~VIII~~ – Todos os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

- a) orçamentos, **nos casos de loteamento**;
- b) cronograma físico-financeiro, **devendo ter prazo máximo de 04 (quatro) anos para a execução da obra.**

§ 5º. ~~§ 4º~~. Todas as pranchas devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 6º. ~~§ 5º~~. Todas as **peças pranchas e documentos** do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no **CREA/SC** respectivo **conselho de classe** e o número de seu registro no Município de Fraiburgo, além de **apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.**

§ 7º. ~~§ 6º.~~ Deverá ainda, no caso de loteamento, apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especificuem, com as seguintes especificações:

I – o compromisso do interessado ~~loteador~~ quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II – o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas ~~no artigo 73 desta~~ nesta Lei;

IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V – o enquadramento do lote no ~~Mapa~~ Cartograma de Zoneamento Municipal, constante na Lei Municipal de - Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

~~§ 7º.~~ (REALOCADO)

**Art. 83.** Documentos relativos à área do condomínio edilício horizontal e do parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

I – título de propriedade do imóvel;

II – certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel, em nome do proprietário.

**Art. 84.** ~~§ 8º.~~ O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

**Art. 85.** Na análise dos projetos de condomínio edilício horizontal e parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federal e estadual, na conformidade de suas competências.

**Art. 86.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

### Seção III~~X~~

## Do Projeto De Desmembramento, Remembramento e Desdobro

**Art. 87.** ~~Art. 100.~~ O pedido de desmembramento, e remembramentos e desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais e, 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transversal Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000 da planta do imóvel projeto a ser desmembrado ou lembrado, ~~na~~ em escala legível 1:500 ~~(um por quinhentos)~~, contendo as seguintes indicações:

- I – situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento parcelamento(s) próximo(s);
- II – tipo de uso predominante no local;
- III – áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo ~~por esta lei~~, válidas para as zonas a qual está afetar o imóvel;
- IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
- V – dimensões lineares e angulares;
- VI – perfis do terreno;
- VII – indicação das edificações existentes.

§ 1º. ~~Todas as peças gráficas~~ Todos os projetos e demais documentos exigidos terão assinaturas dos responsáveis e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, mencionando ainda, o número de seu registro no respectivo conselho de classe e o número de seu registro no Município de Fraiburgo.

§ 2º. Aplicam-se ao desmembramento, remembramento e desdobro, no que couber, as disposições urbanísticas desta lei, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo conforme zoneamento e demais legislações vigentes pertinentes a matéria ~~para as regiões em que se situar ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.~~

**Art. 88.** Havendo discrepância entre as dimensões do lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da aprovação do desmembramento.

**Art. 89.** No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, desdobrada ou lembrada, o Município emitirá notificação ao proprietário para a sua

regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

**Art. 90.** Aplica-se ao desmembramento, a exigência de áreas públicas quando a área total parcelada for superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos desmembramentos de que trata o **caput** deste artigo, o interessado deverá doar ao município, como área institucional, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo no mínimo um lote de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00 m (doze metros).

**Art. 91.** No caso dos desdobros, não será exigida doação de área pública.

**Art. 92.** ~~Art. 101.~~ Após examinada e aceita a documentação, será concedida a respectiva Licença de Desmembramento, Remembramento ou Desdobro para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

**Art. 93.** ~~Art. 102.~~ A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados, ~~e/ou~~ remembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme ~~Tabela II~~ Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo ~~Urbano, Anexo IV da presente Lei;~~

II – a parte restante do lote ou gleba, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas ~~em Lei~~ para a respectiva zona, conforme estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 94.** ~~Art. 103.~~ O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências do Município, será de 30 (trinta) dias.

## ~~Seção XI~~

### CAPÍTULO III

#### DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES ~~DE LOTEAMENTO~~

**Art. 95. ~~Art. 104.~~** Recebido o projeto definitivo ~~de loteamento~~ do parcelamento ou condomínio edilício horizontal, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá ~~ao~~:

I – exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada ~~com o anteprojeto~~;

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Título V, Capítulo ~~VII~~.

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

§ 2º. O Município terá o prazo de **90 (noventa) dias** para se pronunciar sobre a aprovação do parcelamento ou condomínio edilício horizontal, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais ~~militares~~, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfizer as exigências e não prejudicar o interesse público (~~Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38 e Lei 9784/99~~).

**Art. 96. ~~Art. 105.~~** ~~Aprovado o projeto de loteamento e~~ Deferido o processo do parcelamento, o Município baixará decreto de aprovação ~~do loteamento parcelamento, que poderá ter sua execução em etapas pré estabelecidas.~~

Parágrafo único. ~~No caso da execução de loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes,~~ expedir-se-á decreto de execução para cada etapa ~~do loteamento,~~ após a comprovação do registro do loteamento ~~ou condomínio urbanísticos de lotes~~ no Cartório de Registro de Imóveis. (~~Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 129, 17 DE MARÇO DE 2011~~).

**Art. 97. ~~Art. 106.~~** Para loteamentos e condomínios edifícios horizontais ~~urbanísticos de lotes,~~ no ato de aprovação do projeto, o loteador assinará Termo de Compromisso, Anexo IV desta Lei ~~de assunção de obrigações que conterà,~~ no qual se obrigará a:

I – executar, sem qualquer ônus ao Município, as ~~seguintes~~ obras de infraestrutura referidas na Seção V, Capítulo I, Título III desta Lei, conforme cronograma e observando o prazo máximo disposto no Art. 49 desta Lei; ÷

~~a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;~~

~~b) pavimentação de todas as vias e praças, execução das redes de esgoto e identificação de cada unidade imobiliária, tudo de acordo com o projeto aprovado;~~

~~c) valetamento e canalização de águas pluviais com as respectivas caixas de captação;~~

~~d) drenagem, estação de tratamento de esgoto (ETE) de tratamento biológico (contendo tratamento preliminar, primário, secundário, terciário, se necessário, e desinfecção), aterros, pontes, barragens de contenção de águas, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;~~

~~e) execução do sistema de energia elétrica e iluminação pública;~~

~~f) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido ao Município;~~

~~g) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei e das Instruções Normativas das Autarquias Municipais;~~

~~h) execução da rede de abastecimento d'água potável, mesmo que o sistema geral não tenha chegado ainda na área a lotear, neste caso, tem um prazo de 2 (dois) anos.~~

II – facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

III – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I e IV deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV – executar as obras de consolidação e arrimo, para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

V – não efetuar a venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 97, para garantia da execução das obras, no caso de loteamento;

VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 7º do Art. 81 desta Lei;

VII – preservar as Áreas de Preservação Permanente – APP existentes, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal cabível.

§ 1º. As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

~~§ 2º. Nos loteamentos com mais de 200 (duzentas) unidades imobiliárias, poderá ser deferida a execução das obras por fase e subdivididas em etapas, obedecendo-se os prazos fixados no parágrafo 3º, mediante a expedição de Decreto.~~

§ 2º. ~~§ 3º.~~ O prazo para a execução das obras e serviços a que se refere o inciso I e IV deste artigo, correrá a partir da expedição do Decreto de Execução da(s) etapa(s) ou da(s) fase(s) do loteamento, obedecendo as disposições do Art. 49 desta lei. ~~não podendo ser superior a 2 (dois) 04 (quatro) anos, por etapa, ou superior a 6 (seis) nos para conclusão da infraestrutura da fase ou total do loteamento.~~

~~§ 4º. Sem prejuízo das obrigações assumidas pelo loteador, o Município permitirá o ingresso de outros responsáveis solidários (pessoa física, pessoa jurídica, sociedades e/ou consórcios), para a execução das obras, sendo que poderá haver a transferência de propriedade para os~~

~~responsáveis, vedada sua transferência a terceiros enquanto não findadas as obras, mediante assinatura de termo de compromisso ou de ajustamento de conduta.~~

~~(Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 246, DE 03 DE ABRIL DE 2019).~~

**Art. 98.** ~~Art. 107.~~ No Termo de Compromisso – Anexo IV desta Lei, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o **cronograma de prazo fixado para sua** execução.

## Seção I Das Garantias

**Art. 99.** ~~Art. 108.~~ Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para os loteamentos ~~e condomínios urbanísticos de lotes~~, antes da sua aprovação, deverá ser firmado Termo de Cauçionamento - Anexo VI desta Lei, onde ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponderá ao custo dos serviços e obras.

I – o valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado;

II – o Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

III – concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento e ou condomínio, o Município liberará as garantias de sua execução.

**Art. 100.** Para aceitação da caução, o interessado deverá apresentar o Termo de Cauçionamento – Anexo VI desta Lei, incluindo os cálculos sobre o custo da infraestrutura e avaliação do valor dos lotes, cabendo análise e aprovação da proposta pelo Município.

§ 1º. Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pelo Município.

§ 2º. Não serão aceitas em garantia as áreas não edificáveis ou aquelas a serem doadas ao Município.

**Art. 101.** A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública de alienação e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do interessado.

**Art. 102.** ~~Art. 109.~~ Após ~~a aprovação do projeto definitivo~~ o cumprimento de todas as exigências legais estabelecidas nesta lei, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, e na legislação

federal e estadual, será cedida a respectiva "Licença de Loteamento, ~~Condomínio Urbanístico de Lotes~~, Desmembramento ou Remembramento" para averbação ~~o loteador deverá submeter o loteamento~~ ao Cartório de Registro de Imóveis.

## Seção II

### Do Registro Do Parcelamento e Condomínio Edifício Horizontal

**Art. 103.** Após a aprovação do projeto definitivo, o interessado ~~empreendedor~~ deverá submeter o parcelamento ou condomínio, ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando ~~Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:~~

I – título de propriedade do imóvel;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário;

b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV – certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do interessado ~~loteador~~, em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o interessado ~~loteador~~, pelo período de 10 (dez) anos.

V – cópia do ato de aprovação do ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio;

VI – cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII – exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

VIII – declaração do cônjuge do requerente com consentimento do registro do ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio edifício horizontal, quando aplicável;

IX – planta do ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio assinada por profissional habilitado;

X – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART assinada por profissional habilitado;

XI – Licença Ambiental Prévia – LAP e a Licença Ambiental de Instalação – LAI, quando for necessário.

~~XII – cópia do edital de publicação.~~

§ 1º. No ato do registro do projeto ~~de loteamento~~, o ~~loteador~~ interessado transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme ~~diretrizes inciso II do artigo 73~~ desta Lei e quando estas forem necessárias.

§ 2º. O prazo máximo para que o projeto ~~loteamento~~ seja submetido ao Cartório de Registro de Imóveis é de **180 (cento e oitenta) dias**, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade do ato.

§ 3º. No caso de que trata do pedido de registro do parcelamento, além dos documentos já mencionados, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

**Art. 104.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última publicação.

§ 1º. Findado o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro, sendo que, se houver impugnação de terceiros, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município, para que sobre aquela se manifestem, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo, e após tais manifestações, o processo será enviado ao juiz competente, para decisão.

§ 2º. Registrado o loteamento ~~ou o condomínio~~, o Cartório de Registro de Imóveis fará comunicação, por certidão, ao Município.

### Seção III Da Vistoria

**Art. 105.** ~~Art. 110.~~ Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio, o ~~loteador~~ interessado ou seu representante legal,

acompanhado da Licença Ambiental de Operacionalização (LAO), quando for o caso, requererá ao Município através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta ~~retificada~~ do ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estiverem de acordo com o Termo de Compromisso e as exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro do Imóveis para o cancelamento da caução ~~baixará também Decreto de aprovação de implantação da infraestrutura do loteamento.~~

§ 3º. O ~~loteamento~~ parcelamento ou condomínio poderá ser autorizado em fases ou parcialmente, desde que na parcela objeto de pedido de liberação parcial, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por lei e aquelas exigidas na aprovação do projeto ~~loteamento parcelamento.~~

~~I — fracionada a liberação do loteamento, mediante pedido do loteador, em percentual que não poderá ser superior a 80% (oitenta por cento) da etapa concluída, lavrar-se-á laudo de vistoria de aceitação parcial da infraestrutura aprovada, mediante substituição da caução.~~

~~II — o decreto que estabelecer a substituição da caução será acompanhado de Termo de Substituição de Caução, em percentual fixado a critério exclusivo da Administração, sobre a parcela de lotes da etapa liberada e deverá ser averbado pelo loteador junto à matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;~~

~~III — a substituição da caução não poderá ser inferior, em percentual, a que do loteamento liberado em etapa parcial.~~

~~IV — apresentando o loteador a averbação da substituição da caução, o Município expedirá ofício ao Cartório de Registro de Imóveis comunicando a conclusão da etapa do loteamento.~~

~~V — a liberação em etapa parcial de loteamento, não autoriza a prorrogação do prazo de execução além do limite estabelecido no § 2º, do artigo 106, desta Lei Complementar. (Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 129, 17 DE MARÇO DE 2011).~~

**Art. 106. Art. 111.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município poderá executá-los e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, na forma do Art. 96 ~~108~~ desta Lei, ~~que se os quais se~~ constituirão em bem público do Município, independentemente de ação própria para a cobrança de eventuais diferenças.

Parágrafo único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

#### CAPÍTULO IV DAS RESTRIÇÕES ADMINISTRATIVAS

**Art. 107.** ~~Art. 112.~~ Qualquer alteração ou cancelamento parcial do ~~loteamento~~ projeto registrado dependerá de acordo entre o loteador e o adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, deverão ser averbados no **Cartório de Registro de Imóveis**, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, ~~de em~~ conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação ~~na respectiva licença no alvará de loteamento parcelamento pelo Município.~~

§ 2º. Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes ~~na licença de alvará~~ ou ~~no de~~ decreto de aprovação, expedindo-se então ~~nova licença novo alvará~~ e baixando-se o novo decreto.

~~Art. 113.~~ **(REALOCADO)**

**Art. 108.** Para alterações totais ou parciais do projeto ~~de condomínio edifício horizontou ou de~~ parcelamento do solo, será exigido 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, em conformidade com a presente lei.

**Art. 109.** De posse de toda a documentação, o setor competente do Município expedirá a aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para loteamento ou condomínio, e 10 (dez) dias úteis para desmembramentos, remembramentos e desdobros, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complementação de informações externas ou correção de dados.

#### ~~Seção X~~ ~~Das Sanções~~

#### TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS

**Art. 110. Art. 114.** Fica sujeito a cassação ~~da licença de alvará~~, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar ~~condomínio edilício horizontal ou parcelamento loteamento, arruamento ou desmembramento~~ do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou, ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar ~~condomínio edilício horizontal ou parcelamento loteamento, arruamento, desmembramento, ou remembramento~~ do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – registrar ~~loteamento, ou desmembramento~~ ~~condomínio edilício horizontal ou parcelamento~~ não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de ~~loteamento ou desmembramento~~ ~~parcelamentos~~ ou ~~condomínio~~ não aprovado;

IV – fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de ~~condomínio, loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos~~, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1º. A multa a que se refere este artigo corresponderá **a 10% (dez por cento) Unidade Fiscal Municipal – UFM** ~~do valor total do investimento no loteamento, desmembramento ou remembramentos.~~

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de atividades de construção no Município pelo prazo de **02** (dois) anos.

**Art. 111. Art. 115.** Tão logo chegar ao conhecimento do Município, após a publicação desta Lei, a existência de ~~condomínio ou parcelamento arruamento, loteamento, desmembramento de terreno~~, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para pagamento da multa prevista e terá o prazo de **90 (noventa) dias** para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 112.** ~~Art. 116.~~ São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, conceder ou contribuir para concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 113.** ~~Art. 117.~~ Os loteamentos e desmembramentos, remembramentos, ~~desdobro ou condomínios edilícios horizontais urbanísticos de lotes de terrenos~~ efetuados sem aprovação do Município, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei, e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Município. ~~pela Comissão especialmente nomeada.~~

~~Parágrafo único. A aprovação de loteamento e/ou desmembramento, será feita mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato da Comissão, a que se refere o caput deste artigo.~~

## TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 114.** ~~Art. 113.~~ A aprovação do projeto de ~~condomínio edilício horizontal ou parcelamento arruamento, loteamento ou desmembramento~~ não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área ~~parcelada arruada, loteada ou desmembrada~~, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecer aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tenha correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

**Art. 117.** Na entrega do loteamento, deverá ser afixada, junto às áreas institucionais ou áreas verdes, placa com identificação das respectivas áreas, buscando prevenir futuras apropriações indevidas sobre o patrimônio público.

**Art. 118.** Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação do Município, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 119.** O Município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de parcelamentos não aprovados.

**Art. 120.** É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação, e comunicação ao Ministério Público.

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação à coletividade em obediência ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 121.** ~~Art. 71.~~ Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de **180 (cento e oitenta) dias** a partir da data de publicação da presente lei, para legalizar os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 122.** Os **condomínios edifícios horizontais** e parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nas respectivas licenças, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

**Art. 123.** Os **condomínios edifícios horizontais** e parcelamentos aprovados, cujas licenças não estejam vencidas, mesmo que ainda não tenha sido iniciada às obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

**Art. 124.** Fica sujeito a **multa correspondente de 800 (oitocentos) UFM**, todo proprietário e responsável técnico que, a partir da data da publicação da presente lei complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização do Município, e, em dobro, em caso de reincidência.

§ 1º. A reincidência específica da infração acarretará ao **proprietário** e ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente lei complementar.

**Art. 125.** O parcelamento que se destinar à urbanização ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, serão aprovados por leis específicas.

**Art. 126.** O poder executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente lei, com parecer favorável do Conselho da Cidade.

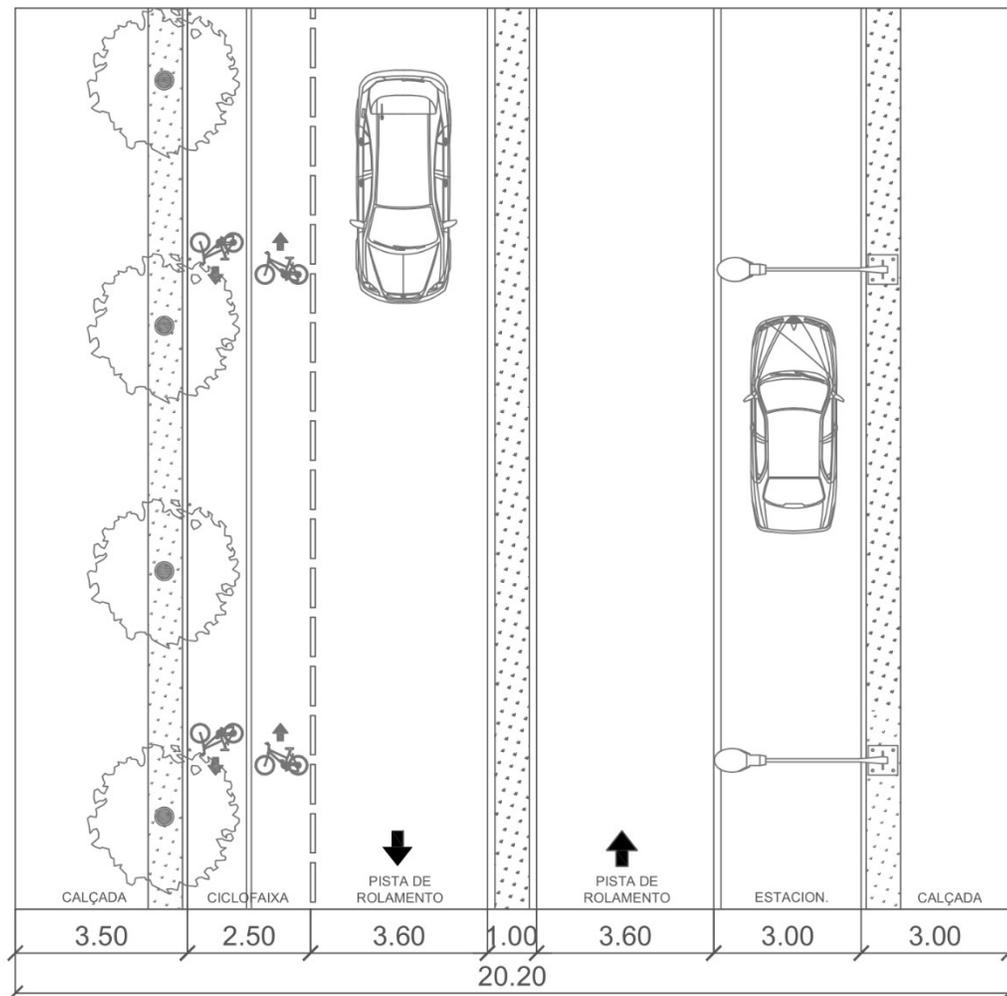
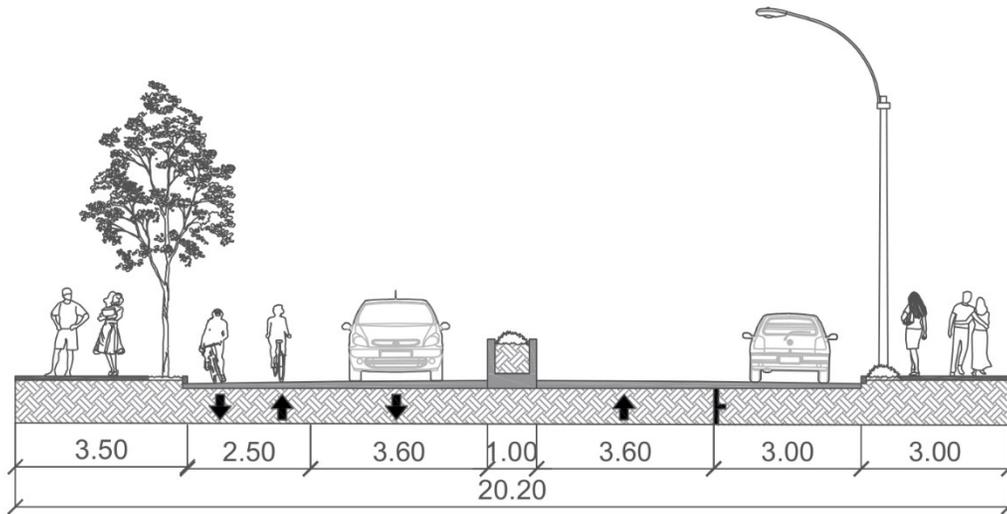
**Art. 127.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Fraiburgo/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

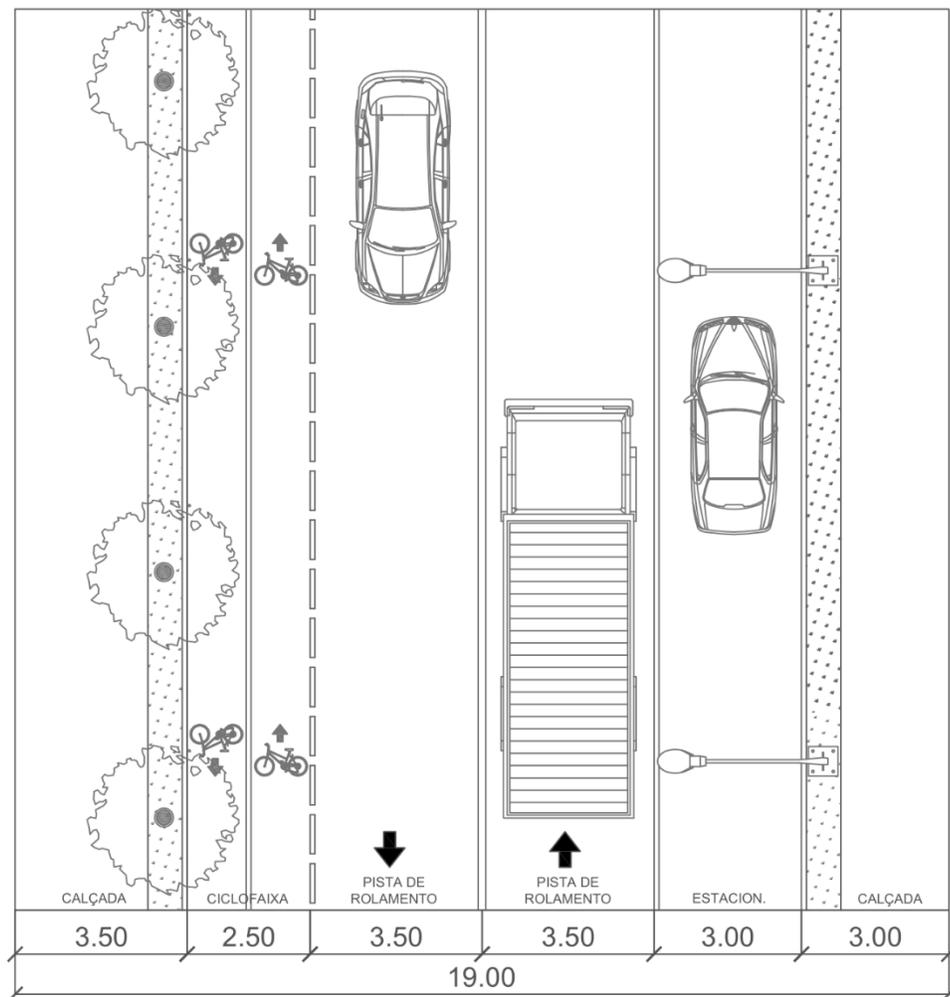
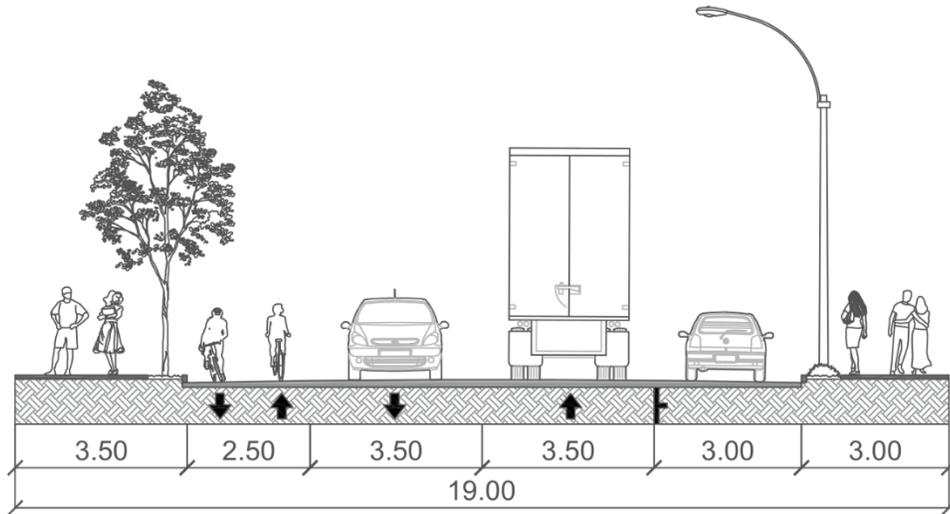
Wilson Ribeiro Cardoso Junior  
Prefeito Municipal

VERSÃO PRELIMINAR

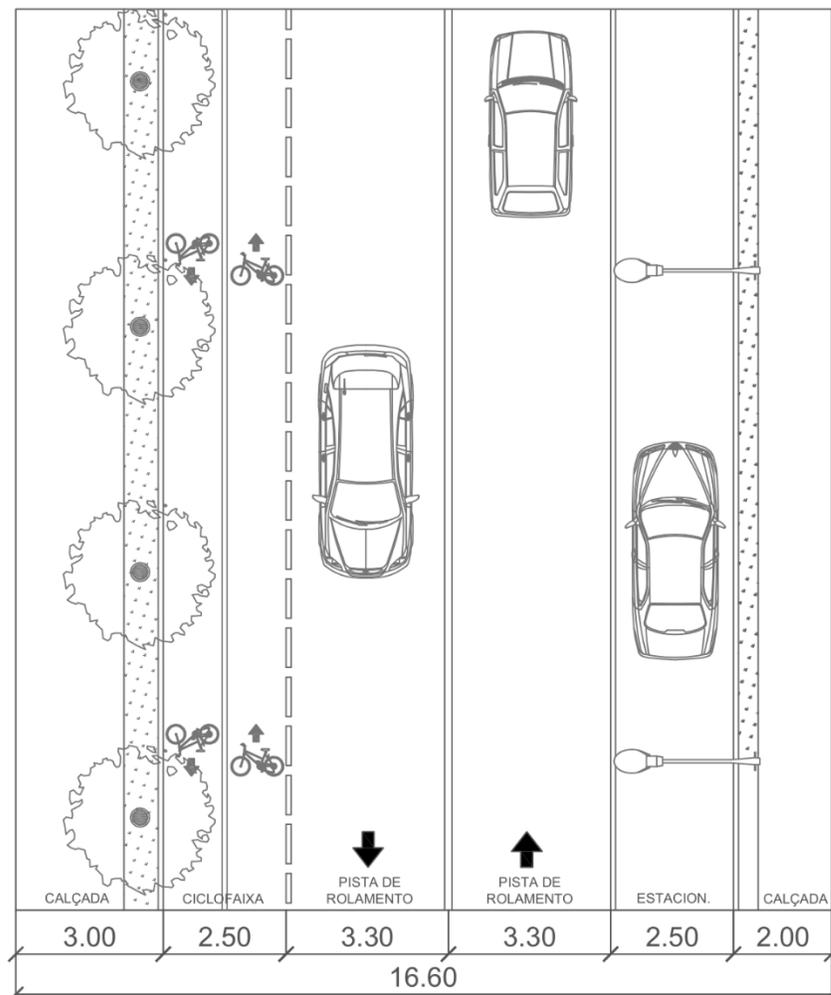
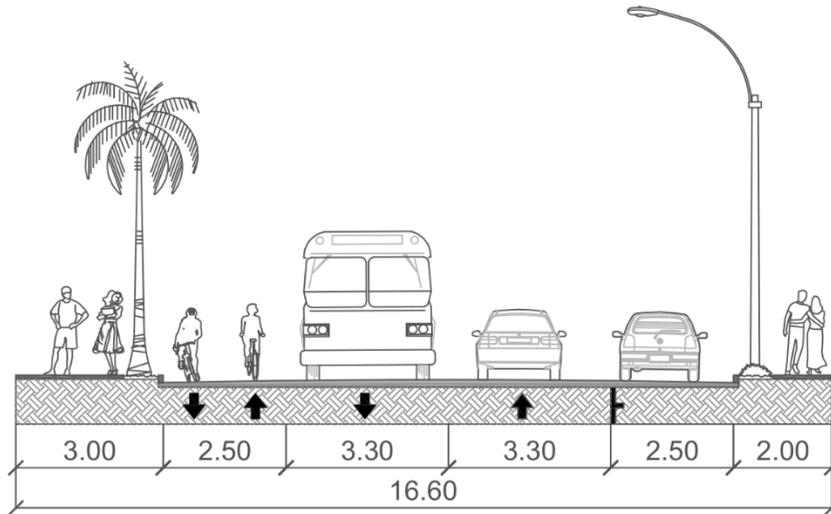
ANEXO I — TIPOLOGIA DAS VIAS



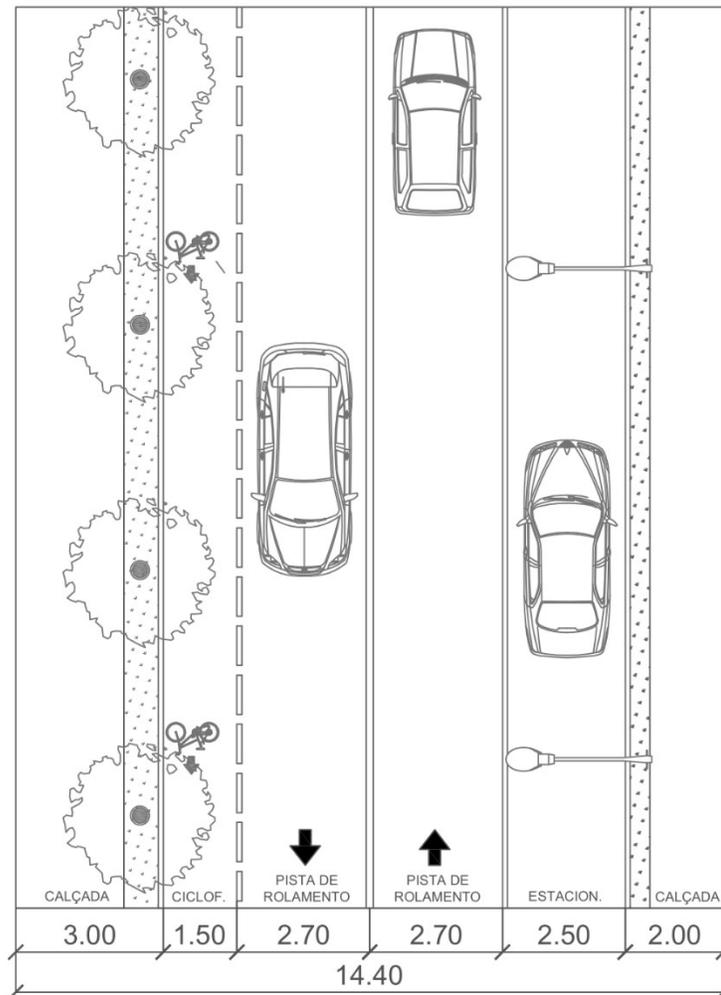
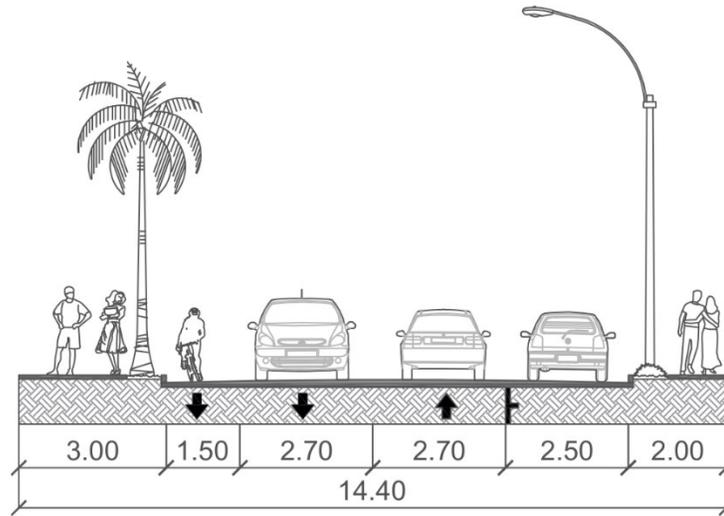
VIA EXPRESSA



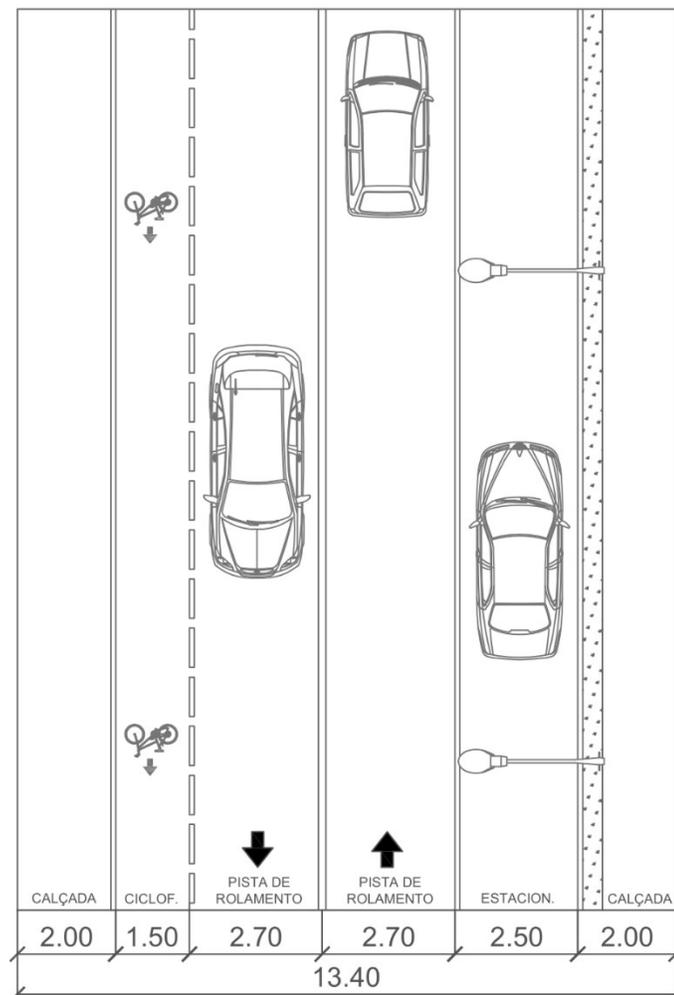
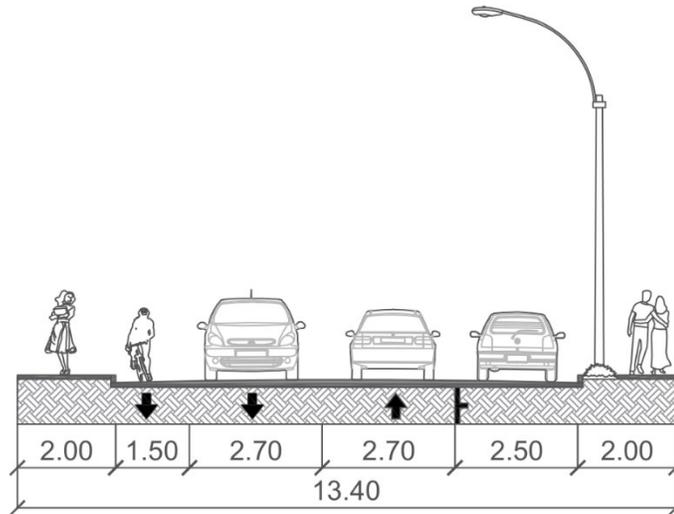
VIA ARTERIAL



VIA COLETORA

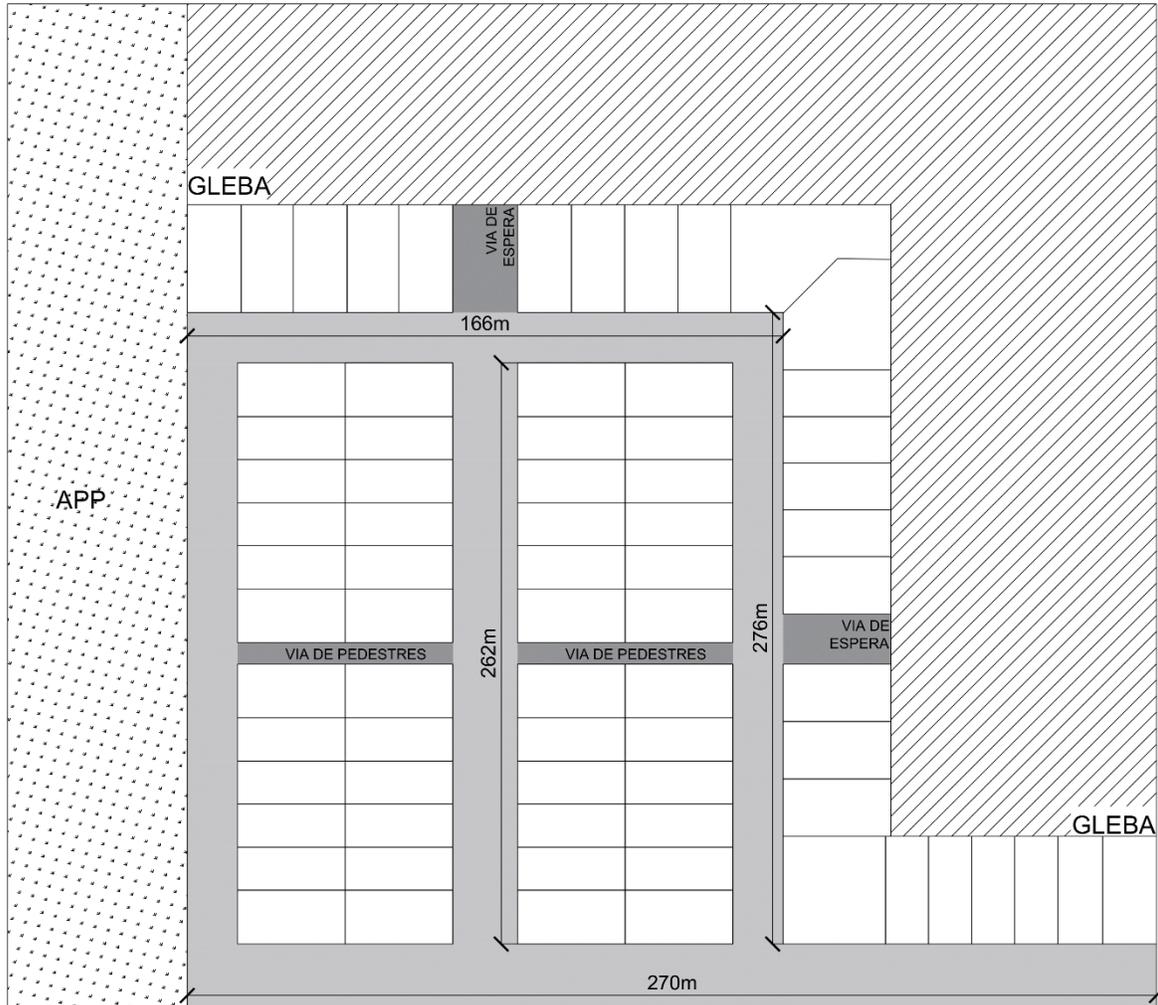


VIA LOCAL A



VIA LOCAL B

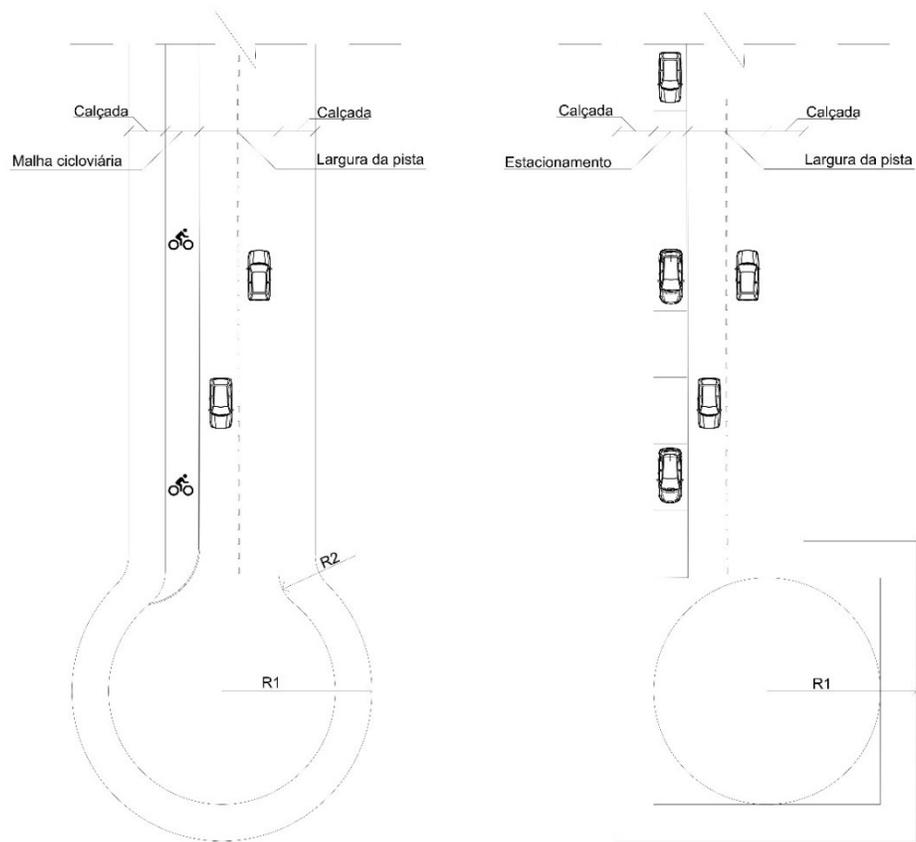
## ANEXO II – CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



VERS.



### ANEXO III – MODELO DE PRAÇA DE RETORNO

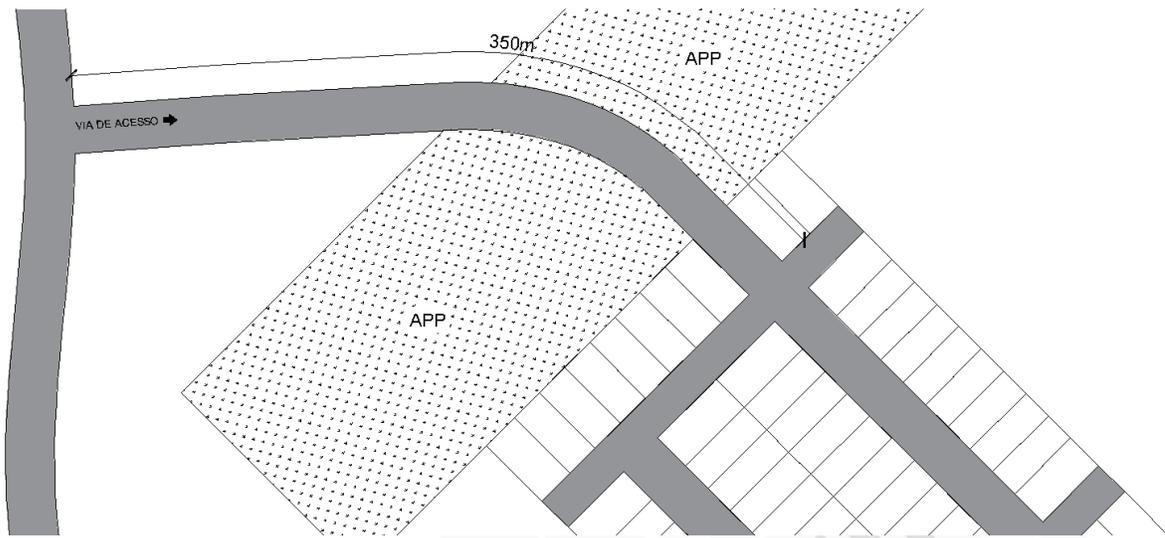


R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Metade R1



### ANEXO III V – CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS

VERSÃO PRELIMINAR

## ANEXO IV – TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE FRAIBURGO, SE OBRIGA \_\_\_\_\_ (Nome do Proprietário e/ou Responsável)

I – Partes, Fundamental Legal, Local e Data:

01. Partes: de um lado, o Município de Fraiburgo, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, \_\_\_\_\_, o Secretário Municipal Responsável, \_\_\_\_\_, e por outro lado, \_\_\_\_\_, doravante designado loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento \_\_\_\_\_, constante do Processo nº. \_\_\_\_/\_\_\_\_.

02. Fundamento Legal: este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo \_\_\_\_ da Lei Municipal nº \_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: lavrado e assinado aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_.

II – Finalidade e Objeto:

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento \_\_\_\_\_ (Nome do Loteamento) Requerido pelo Processo nº. \_\_\_\_/\_\_\_\_.

III – Obrigações e Prazos:

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, no prazo de ~~2 (dois)~~ 04 (quatro) anos, conforme cronograma aprovado, ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes e:

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) execução da pavimentação das vias do loteamento, obedecendo especificações técnicas em função da hierarquia locais com rachão mínimo de 15cm, base com no mínimo 10cm de pedra

- ~~graduada, capa asfáltica de CBUQ com no mínimo de 4cm (nas demais vias com 5cm);~~ meios-fios, guias de concreto, em todas as vias e praças, com ~~a respectiva calçada e respectivo passeio,~~ conforme padrão adotado ou aprovado pelo Município;
- c) ~~valetamento e canalização~~ execução do sistema de escoamento de águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;
  - d) execução do sistema de esgotamento sanitário, em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal ~~com as respectivas caixas de captação, execução da rede de esgoto cloacal;~~
  - e) ~~drenagem, estação de tratamento de esgoto (ETE) de tratamento biológico (contendo tratamento preliminar, primário, secundário, terciário, se necessário, e desinfecção), aterros, barragens de contenção de águas, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;~~
  - f) execução do sistema de energia elétrica e iluminação pública com luminárias de tecnologia Light Emitting Diode – LED conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
  - g) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento ou loteamento submetido à Prefeitura;
  - h) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei e das Instruções Normativas das Autarquias Municipais;
  - i) execução ~~da rede de sistema completo~~ de abastecimento d'água potável, em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal, mesmo que o sistema geral não tenha chegado ainda na área a lotear ~~(neste caso tem um prazo de dois anos);~~
  - j) facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
  - k) fazer constar ~~dos nos~~ compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura básicas ~~(água, energia e tratamento de efluentes)~~, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;
  - l) requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no ~~Cartório de~~ Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;
  - m) solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de \_\_\_\_\_ UFMs, por dia útil de atraso seguinte;
  - n) requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação, que será fornecido mediante eventual planta retificadora e ~~Anotação de Responsabilidade Técnica – ARTs~~ de execução;
  - o) identificar cada unidade imobiliária.

IV – Eficácia, Validade e Revogação:

07. Eficácia e Validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu Projeto.

V – Foro e Encerramento:

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Fraiburgo.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Prefeito(a) Municipal Loteador e/ou Proprietário

Testemunhas

1) \_\_\_\_\_

Nome:  
CPF:

2) \_\_\_\_\_

Nome:  
CPF:

## ANEXO VI – TERMO DE CAUCIONAMENTO

### A QUE SE REFERE O ARTIGO ~~102~~ **109** DESTA LEI COMPLEMENTAR

**TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FRAIBURGO E (Nome do Proprietário e/ou Responsável) CONSTANTE DO PROCESSO N.º. \_\_\_\_/\_\_\_\_, APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.**

A partir do dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (**Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis**) passarão ao domínio do Município de Fraiburgo, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme Processo \_\_\_\_/\_\_\_\_. Como garantia ficam caucionados os Lotes \_\_\_\_\_, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Fraiburgo / SC \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Representante do Município**

\_\_\_\_\_  
**Ass. Loteador**