

LEI N.º \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais do Município de Iomerê.

**LUCI PERETTI, A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE IOMERÊ, ESTADO DE SANTA CATARINA**, no uso das atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ela sancionou e promulgou a seguinte Lei:

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
CAPÍTULO I  
DO OBJETO E APLICAÇÃO DESTA LEI

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

**Art. 2º** As normas de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais previstas nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários, titulares de domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal nº 6.766/1979, a Lei Federal nº 4.591/1964 e a Lei Estadual nº 17.492/2018, bem como outras leis que as substituam ou complementarem.

CAPÍTULO II  
DOS OBJETIVOS

**Art. 3º** Esta Lei tem como objetivos:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais;
- II – prevenir e proibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – evitar a comercialização de lotes ou unidades autônomas de condomínios horizontais desprovidos de condições habitacionais e impróprios aos usos urbanos;
- IV – assegurar o cumprimento de padrões urbanísticos e ambientais apropriados ao bem-estar humano e ao interesse da comunidade;
- V – estimular e orientar o desenvolvimento urbano em áreas adequadas à urbanização;
- VI – promover a melhoria da mobilidade urbana por meio de interligações viárias, da provisão adequada de infraestrutura viária e da priorização de modais ativos e coletivos;

VII – melhorar a qualidade de vida individual e coletiva, por meio da disponibilidade de equipamentos públicos comunitários e do equilíbrio entre o espaço construído e não construído; e

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

### CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – alinhamento: linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

III – área comunitária: área de uso público reservada à construção de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

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

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

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

VII – canteiro central: obstáculo físico construído como separador de duas pistas e destinado ao ajardinamento e arborização;

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

IX – ciclovia: pista própria destinada à circulação exclusiva de bicicletas e ciclos em geral, separada fisicamente do tráfego comum;

X – condomínio horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote urbano, 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 abertura de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo, aplicando-se, no que couber, o disposto sobre condomínio, respeitada a legislação urbanística;

XI – construção: execução de qualquer obra;

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

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

- XIV – divisa: linha limítrofe entre terrenos;
- XV – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados;
- XVI – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XVII – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, esportes, abastecimento, serviços funerários e congêneres;
- XVIII – equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, gás canalizado e congêneres;
- XIX – esquina: ângulo formado por duas vias que se cruzam;
- XX – faixa de domínio: superfície lindeira às rodovias, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via;
- XXI – faixa de serviço: área da calçada ou via destinada a acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização vertical e horizontal;
- XXII – faixa de trânsito: qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, sinalizada ou não por marcas viárias longitudinais, que tenham uma largura suficiente para permitir a circulação de veículos automotores;
- XXIII – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;
- XXIV – faixa sanitária: área não edificável destinada a implantação, manutenção e fiscalização de elementos do sistema de esgotamento sanitário, coleta de água pluvial e, excepcionalmente, outros equipamentos públicos urbanos;
- XXV – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio horizontal, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXVI – georreferenciado: realizado com receptores GNSS, apoiado na rede de referência cadastral municipal, ou caso inexistente, nos vértices homologados do IBGE, em SIRGAS 2000 e em projeção UTM;
- XXVII – gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXVIII – logradouro público: espaço público destinado ao trânsito ou permanência de pedestres ou veículos, como: via, praça, parque, pista, calçada, ponte, escadaria, alameda, passarela e áreas verdes de propriedade pública municipal;
- XXIX – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, resultante de parcelamento do solo urbano;
- XXX – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, ampliação ou modificação das vias existentes;
- XXXI – pista: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, podendo conter uma ou mais faixas de trânsito;
- XXXII – praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;
- XXXIII – profissional habilitado: pessoa técnica, com qualificação, capacitação e responsabilidade técnica reconhecida e registrada por conselho regulador da sua atividade;

XXXIV – *QR Code*: código de barras bidimensional que pode ser lido por celulares;

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

XXXVI – *remembramento*: fusão de dois ou mais lotes formando um único imóvel sem qualquer alteração do sistema viário existente;

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

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

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

XL – *testada*: linha divisória que separa o logradouro público do lote;

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

XLII – *via*: superfície por onde transitam veículos e pessoas, compreendendo a pista, a calçada, a ilha e o canteiro central;

XLIII – *via arterial*: via caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, conforme Código de Trânsito Brasileiro;

XLIV – *via coletora*: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, conforme Código de Trânsito Brasileiro;

XLV – *via local*: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas, conforme Código de Trânsito Brasileiro;

XLVI – *via de pedestre*: via destinada à circulação prioritária de pedestres; e

XLVII – *vistoria*: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Parágrafo único. Em casos omissos a esta Lei, deverão ser utilizadas as definições dispostas nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

## CAPÍTULO IV

### DAS NORMAS GERAIS

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobro.

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

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

**Art. 8º** A execução de qualquer parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais, no âmbito do município, dependerá de aprovação e fiscalização pelo poder público municipal, devendo estar de acordo com esta Lei, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e suas leis integrantes, com as normas técnicas da ABNT e demais legislações municipal, estadual e federal aplicáveis.

§ 1º O parcelamento do solo urbano e o condomínio horizontal somente serão admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis que atendam aos parâmetros urbanísticos do zoneamento incidente, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

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

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

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

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

IV – em terrenos onde as condições geológicas são inadequadas à edificação;

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

VI – em terrenos situados em áreas de preservação ecológica, de proteção do patrimônio cultural ou outras áreas legalmente protegidas, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal aplicáveis;

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

VIII – em terrenos onde exista poluição ou degradação que impeça condições adequadas;

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

X – em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

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

XII – em terrenos que gerarem lotes ou unidades autônomas:

a) encravados

b) em desacordo com os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, conforme zona incidente; e

c) que não possuam testada para a via.

XIII – em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto; e

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 12.** Não caracterizam loteamento a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias promovidos pelo município, com o objetivo de dar continuidade e estrutura ao sistema viário existente, destinados ao uso público.

**Art. 13.** No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento do solo urbano ou de condomínio horizontal, a respectiva regularização deverá ser previamente executada, mediante processo específico.

**Art. 14.** Os loteamentos e condomínios horizontais com testada voltada para rodovias estadual ou federal 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 ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente do município.

**Art. 15.** O empreendedor não efetuará a venda de lotes antes da aprovação do projeto executivo do loteamento ou de condomínio horizontal e da assinatura da caução.

**Art. 16.** Em toda a área da Planta da Sede do Fachinal Branco, Anexo VIII da Lei de Uso e Ocupação do Solo, os parcelamentos do solo deverão manter a ortogonalidade do traçado original, a critério do município.

## CAPÍTULO V DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

**Art. 17.** Para os fins desta Lei, somente profissionais habilitados poderão assinar como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo, execução ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do município.

## TÍTULO II DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

### CAPÍTULO I DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

**Art. 18.** A aprovação de desdobro, desmembramento ou remembramento só poderá ser permitida quando:

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

**Art. 19.** É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima das quadras.

**Art. 20.** É vedado o remembramento de lotes produzidos a partir de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando o interessado comprovar que o remembramento ou parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em observância às exigências apontadas pela legislação federal, estadual e municipal vigente.

### CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

**Art. 21.** Os loteamentos serão divididos em 3 (três) categorias:

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; e

III – loteamentos industriais.

**Art. 22.** Todos as categorias de loteamentos deverão ser servidas de infraestrutura básica.

### Seção I

#### Do Loteamento Convencional

**Art. 23.** Os Loteamentos Convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona de Interesse Residencial 1;

II – Zona de Interesse Residencial 2; e

III – Zona de Interesse Residencial 3.

### Seção II

#### Do Loteamento de Interesse Social

**Art. 24.** Os Loteamentos de Interesse Social são destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único; ou

II – realocada de área de risco e Área de Preservação Permanente; ou

III – com renda mensal definida pela Secretaria de Saúde e Assistência Social em regulamentação específica.

**Art. 25.** A execução dos Loteamentos de Interesse Social poderá ser realizada pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

**Parágrafo único.** Todos os Loteamentos de Interesse Social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria de Saúde e Assistência Social, e contar com um agente financiador.

**Art. 26.** Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser autorizados nas Zonas Especiais de Interesse Social, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

### Seção III

#### Do Loteamento Industrial

**Art. 27.** Os Loteamentos Industriais são aqueles destinados à instalação de atividades industriais, comerciais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento.

**Art. 28.** Os loteamentos industriais serão autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona de Interesse Industrial 1; e

II – Zona de Interesse Industrial 2.

**Art. 29.** O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 30.** Será exigido em loteamentos industriais a instalação de cortina arbórea em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com as Zonas de Interesse Industrial 1 e 2.

§ 2º A cortina arbórea disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno, bem como garantir condições paisagísticas e de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 5,00m (cinco metros).

### CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**Art. 31.** Os condomínios horizontais serão instituídos nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e do Código Civil, devendo, ainda:

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

II – cada unidade autônoma ser registrada por indicação numérica, para fins de identificação ou discriminação, sobre a qual deverá ser erguida edificação correspondente; e

III – ser servido de infraestrutura básica.

**Art. 32.** O condomínio horizontal destina-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar.

**Art. 33.** É vedado ao condomínio horizontal:

I – ter área superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);

II – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

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

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

**Art. 34.** Deverá ser destinada uma porção mínima de 20% (vinte por cento) da área total do condomínio horizontal para a implantação de vias internas de circulação e áreas de uso comum.

§ 1º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área prevista no *caput* deverá ser destinada a lazer e recreação.

§ 2º As vias de circulação interna deverão possuir largura mínima de 7,00m (sete metros), podendo ser de uso compartilhado.

**Art. 35.** O licenciamento e aprovação de condomínios horizontais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 36.** As divisas dos condomínios horizontais deverão ser cercadas com muros que garantam a permeabilidade visual do logradouro público, conforme disposto no Código de Edificações e no Código de Posturas.

**Art. 37.** Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio horizontal com o logradouro público.

**Art. 38.** O município não é responsável pela manutenção das áreas internas do condomínio horizontal.

#### CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

**Art. 39.** Para fins de implantação de loteamentos e condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas de uso público destinadas:

I – ao sistema viário;

II – a áreas comunitárias; e

III – a áreas verdes.

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

**Art. 40.** Em loteamentos e condomínios horizontais, o proprietário cederá ao município, sem ônus para este, uma porcentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponderá a áreas de uso público, sendo no mínimo:

I – 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários; e

II – 8% (oito por cento) para as áreas verdes.

§ 1º Não serão computadas nos cálculos das áreas de uso público as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis.

§ 2º Em loteamentos industriais, a porcentagem cedida ao município poderá ser de no mínimo 20% (vinte por cento), após análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo no mínimo 5% (cinco por cento) para as áreas verdes e 5% (cinco por cento) para as áreas comunitárias, atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 20 (vinte) unidades autônomas.

§ 4º Quando exceder 20 (vinte) unidades autônomas, deverá ser doado, no mínimo, 10% (dez por cento) para área comunitária.

**Art. 41.** Caberá ao município indicar no projeto do loteamento e do condomínio horizontal a localização e a geometria das áreas verde e comunitária, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município determinará a geometria e a localização das áreas verde e comunitária, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

**Art. 42.** O município não poderá alienar, permutar ou alterar as áreas de uso público doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

**Art. 43.** As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verde e comunitária deverão atender os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 44.** As áreas verde e comunitária poderão ser localizadas de forma adjacente.

**Art. 45.** As áreas verdes e comunitárias deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).

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

**Art. 46.** As áreas verde e comunitária deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender os requisitos mínimos de acessibilidade determinados no Código de Edificações do município e nas normas técnicas da ABNT.

**Art. 47.** As Áreas de Preservação Permanente deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser destinadas ao município.

## Seção Única

### Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

**Art. 48.** A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do município.

**Art. 49.** As áreas destinadas ao sistema viário e às vias de circulação devem atender os seguintes requisitos:

I – articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas;

II – harmonizar-se com a topografia local;

III – incorporar no seu traçado viário os trechos, diretrizes e classificações viárias que o município indicar;

IV – assegurar a continuidade do sistema viário; e

V – estar em conformidade com as diretrizes de projeto geométrico do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT.

Parágrafo único. Comprovada a inviabilidade técnica de interligação ao sistema viário existente, o município poderá autorizar a dispensa da interligação da respectiva via.

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

**Art. 51.** O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com 2 (dois) ou mais pontos do sistema viário existente, visando à melhoria da integração do sistema viário.

**Art. 52.** Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias e nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão, compatíveis com a declividade e o tipo de solo.

**Art. 53.** Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os seguintes elementos definidos nesta Lei e respeitar as dimensões mínimas indicadas no Apêndice I e na tabela abaixo:

Elementos/Classificação viária	Local ou Coletora	Arterial
Calçada (m)	3,00	3,50
Ciclovía (m)	-	3,10
Estacionamento 1 (m)	2,50	-
Acostamento 1 (m)	-	3,00
Faixa de trânsito 1 (m)	3,50	4,00
Canteiro central arborizado (m)	2,00	3,00
Faixa de trânsito 2 (m)	3,50	4,00
Acostamento 2 (m)	-	3,00
Estacionamento 2 (m)	2,50	-
Calçada (m)	3,00	3,00
Gabarito mínimo (m)	20,00	26,60

**Art. 54.** As calçadas deverão ser acessíveis e construídas em conformidade com o Código de Edificações e normas técnicas da ABNT.

**Art. 55.** As ciclovias deverão:

I – contar com elemento físico segregador, construído quando executadas adjacentes às vias de tráfego comum, como canteiro, área verde, guia ou meio-fio;

II – possuir seção transversal plana, admitindo-se declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) para fins de drenagem, no sentido de uma margem a outra; e

III – observar as diretrizes cicloviárias estabelecidas pelo Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e as diretrizes de mobilidade urbana do Ministério das Cidades.

**Art. 56.** É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

**Art. 57.** Conforme Apêndice II, as vias de circulação deverão ser construídas com praças de retorno quando:

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

II – o terreno apresentar declividade longitudinal superior ao limite máximo permitido por esta Lei; e/ou

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

**Art. 58.** Os loteamentos a serem construídos em glebas adjacentes a vias de circulação com praças de retorno deverão, obrigatoriamente, integrar suas vias de circulação, promovendo a continuidade do sistema viário entre os loteamentos.

**Art. 59.** As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento máximo de 100m (cem metros), medindo da via de intersecção mais próxima.

**Art. 60.** A praça de retorno, simétrica ou não em relação ao eixo da via, deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista, devendo ser dotada de calçada em todo o seu perímetro, conforme disposto no Apêndice III desta Lei.

Parágrafo único. O limite da praça de retorno deverá estar localizado a uma distância mínima de 10m (dez metros) do canteiro central, conforme disposto no Apêndice III desta Lei.

**Art. 61.** As vias projetadas serão definidas em regulamentação específica.

**Art. 62.** Não será permitida a construção de lotes que impossibilitem conexão futura do sistema viário.

**Art. 63.** Os loteamentos deverão prever a instalação de pontos de embarque e desembarque para transporte público coletivo e/ou escolar, dotados de paradas, abrigos e/ou baias para parada de veículos, conforme as normas específicas e as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, bem como a legislação vigente, mediante anuência do setor responsável pela mobilidade urbana do município.

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

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

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

**Art. 64.** É permitida a implantação de rotatórias, obedecida a legislação vigente, bem como as diretrizes do setor competente pela mobilidade urbana.

**Art. 65.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

**Art. 66.** Em terrenos lindeiros às vias com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos às edificações, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

**Art. 67.** A instalação de postes, caixas de passagem e demais elementos de infraestrutura urbana das vias com previsão de alargamento deverá ocorrer fora da área de alargamento da via sempre que tecnicamente viável, ficando assim localizados dentro da calçada prevista para esta via.

**Art. 68.** Quando implantadas, as vias de pedestres deverão:

I – ter dimensão mínima de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura;

II – preservar uma faixa livre de caminhabilidade de no mínimo 2m (dois metros) de largura;

III – ter iluminação;

IV – ter tratamento paisagístico e arborização com espécies de árvores nativas adequadas à arborização urbana;

V – ter mobiliário urbano que estimule a permanência e utilização do espaço;

VI – possuir ciclovia interligada aos traçados existentes ou propostos;

VII – ser sobrepostas na faixa sanitária de talvegue quando possível, desde que respeitados os requisitos previstos nesta Lei;

VIII – ser construídas em conformidade com as disposições sobre calçadas previstas no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT; e

IX – ser doadas ao Poder Público.

**Art. 69.** Em relação às vias de pedestre, é vedado:

I – o acesso de veículos automotores;

II – a construção de edificações no alinhamento com a via;

III – a construção de fachadas cegas de frente para a via; e

IV – lotes com testada para a via.

## CAPÍTULO V DAS QUADRAS E LOTES

**Art. 70.** Para efeito desta Lei, os parâmetros urbanísticos para o dimensionamento dos lotes e unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 71.** As quadras não poderão ter comprimento superior a 200m (duzentos metros).

## CAPÍTULO VI DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

**Art. 72.** Para efeito desta Lei, são faixas não edificáveis:

I – ao longo das faixas de domínio público paralelas às rodovias e ferrovias, conforme legislação vigente;

II – as faixas de servidão de alta tensão e de gás canalizado, conforme as normas dos prestadores de serviço responsáveis pelos sistemas;

III – as faixas ao longo das águas correntes e dormentes, conforme legislação aplicável; e

IV – as faixas sanitárias.

**Art. 73.** Nas quadras que houver lotes ou unidades autônomas localizados em cota inferior à rede coletora, o município exigirá a reserva de faixa sanitária, com servidão para escoamento da drenagem pluvial e passagem das redes de esgotamento sanitário, localizada:

I – no fundo do lote; e/ou

II – nos fundos de vale e talvegues, quando for o caso.

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

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

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

## CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA

**Art. 74.** Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica para parcelamento do solo urbano e condomínio horizontal será composta por:

I – vias de circulação e áreas destinadas ao sistema viário, com pavimentação de piso intertravado, concreto armado ou asfalto, conforme especificações técnicas da pavimentação, em função da sua hierarquia viária;

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

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

IV – sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com luminárias de tecnologia *light-emitting diode* - LED ou superior, conforme normas técnicas da ABNT e prestador de serviço responsável pela rede de energia elétrica; e

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

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

§ 2º Nos termos do inciso II, o município poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outras tecnologias para garantir a prevenção de erosão e de inundações, conforme regulamentação específica.

**Art. 75.** Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial para a aprovação de qualquer loteamento ou condomínio horizontal a execução das seguintes obras e benfeitorias por parte do empreendedor:

I – demarcação:

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

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

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

IV – realização de obras de terraplanagem, drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros, quando necessários;

V – execução do projeto de arborização das calçadas, canteiros centrais e áreas de uso público, de acordo com as diretrizes de arborização urbana e nativa estabelecidas pelo setor ambiental competente;

VI – manutenção das áreas de uso público e das infraestruturas básicas e complementares até a conclusão das obras e entrega do empreendimento;

VII – quaisquer outras obras decorrentes do cumprimento desta Lei; e

VIII – recuperação da Área de Preservação Permanente, quando aplicável, conforme diretrizes do órgão ambiental competente.

**Art. 76.** O município poderá exigir a instalação de infraestruturas complementares, conforme a localização, natureza ou impacto do empreendimento.

**Art. 77.** As infraestruturas subterrâneas deverão observar as seguintes profundidades mínimas:

I – 0,60m (sessenta centímetros), quando instaladas sob as calçadas; e

II – as especificações das normas técnicas da ABNT, quando instaladas sob as vias.

## CAPÍTULO VIII

### DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 78.** São etapas do licenciamento urbanístico para a aprovação dos parcelamentos do solo urbano e de condomínios horizontais:

I – consulta prévia;

II – anteprojeto; e

III – projeto executivo.

**Art. 79.** As plantas, levantamentos e estudos técnicos exigidos em todas as etapas do licenciamento, deverão:

I – ser devidamente assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado;

II – estar em escala adequada e legível, com norte magnético e verdadeiro;

III – obedecer a normatização estabelecida pela ABNT;

IV – ser georreferenciados; e

V – ser inserido no sistema de análise de projetos.

**Art. 80.** Em qualquer etapa do licenciamento, caso o município constate que a certidão da matrícula apresentada como atual não corresponda mais aos registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

## Seção I Da Consulta Prévia

**Art. 81.** O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal deverá solicitar ao município consulta prévia, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário;

II – título da propriedade ou certidão atualizada expedida pelo cartório de registro de imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias;

III – planta planialtimétrica georreferenciada da área, abrangendo faixas externas de 50m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, indicando:

a) as divisas do imóvel com indicações dos confrontantes;

b) a localização de todos os elementos e condicionantes naturais, como cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte, mananciais, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, banhados, áreas alagadiças e/ou com grande potencial de erosão, outras indicações topográficas relevantes e demais elementos existentes que sejam significativos;

c) construções existentes com as respectivas amarrações;

d) vias contíguas;

e) áreas verdes, equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área;

f) as curvas de nível com equidistância de 1m (um metro).

IV – o tipo de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal pretendido;

V – certidões negativas de débitos municipais relativas ao imóvel.

**Art. 82.** O município, de acordo com as diretrizes de planejamento estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, após consulta aos órgãos responsáveis pelos serviços e equipamentos públicos urbanos, indicará na consulta prévia:

I – os tipos de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal permitidos no imóvel;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal pretendido;

III – a zona ou zonas, os usos e os parâmetros urbanísticos incidentes, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo;

IV – a definição, as características, o dimensionamento e a localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e das áreas verdes, quando se tratar de loteamento ou condomínio horizontal;

V – as faixas não edificáveis;

VI – as restrições ocupacionais incidentes, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações aplicáveis;

VII – as diretrizes, as dimensões e a hierarquização para as áreas destinadas ao sistema viário, bem como outras exigências referentes à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto, quando loteamento ou condomínio horizontal;

- VIII – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando aplicável;
- IX – outras diretrizes de uso e ocupação do solo e informações cadastrais relevantes ao projeto, quando aplicáveis;
- X – outras exigências legais que incidam sobre o projeto, quando aplicáveis.

§ 1º O município poderá exigir do interessado outros documentos ou análises que julgar necessários, visando ao interesse público.

§ 2º A emissão da consulta prévia não implica no protocolo ou na aprovação do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, tampouco garante a imutabilidade das diretrizes expedidas.

**Art. 83.** O município terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir a consulta prévia.

Parágrafo único. Não serão computados no prazo referido no *caput* do artigo o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

## Seção II

### Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

**Art. 84.** Em até 180 (cento e oitenta) dias da resposta da consulta prévia, para aprovação do projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro, interessado apresentará ao município o projeto, acompanhado de todas as exigências contidas na consulta prévia e ainda:

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

Parágrafo único. O título de propriedade poderá ser dispensado quando se tratar de loteamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em

curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

**Art. 85.** Em até 30 (trinta) dias, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação, se necessário.

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

**Art. 86.** O projeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

§ 1º Após examinada e aceita a documentação, será concedida licença de desmembramento, desdobro e remembramento, para fins de averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Somente após averbação dos novos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação nos referidos lotes.

### Seção III

#### Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

**Art. 87.** Em até 180 (cento e oitenta) dias da resposta da consulta prévia, havendo a possibilidade da implantação do loteamento ou condomínio horizontal, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo município, composto de todas as exigências contidas na consulta prévia e ainda:

I – planta de situação do imóvel;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do anteprojeto, com as seguintes informações:

- a) subdivisão das quadras em lotes ou unidades autônomas, com as respectivas numerações, áreas, denominações e dimensões;
- b) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- c) traçado do sistema viário;
- d) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- e) indicação das áreas de uso público; e
- f) indicação de faixas não edificáveis.

III – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

IV – memorial descritivo, contendo quadro estatístico de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais;

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

VI – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços públicos;

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

VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

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

**Art. 88.** Em até 60 (sessenta) dias, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

§ 1º O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

§ 2º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

**Art. 89.** O anteprojeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

#### Seção IV

#### Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

**Art. 90.** Em até 90 dias da aprovação do anteprojeto, o interessado apresentará o projeto executivo, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e contendo ainda:

I – planta planialtimétrica georreferenciada;

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento ou condomínio horizontal;

b) a descrição sucinta do loteamento ou condomínio horizontal com suas características, localização, dimensões, limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio horizontal, área total dos lotes ou unidades autônomas, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verde e comunitária, total das áreas de uso público, com suas respectivas porcentagens e área remanescente do terreno original, quando houver.

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

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

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

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

V – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovado pelo prestador de serviço;

- VI – projeto do sistema de esgotamento sanitário, previamente aprovado pelo prestador de serviço;
- VII – projeto do sistema viário, com os respectivos detalhes, marcos, perfis e dimensões lineares e angulares;
- VIII – projetos de áreas verdes;
- IX – projeto de arborização das vias e canteiros;
- X – outros projetos de obras que o município julgue necessárias, como terraplenagem, canalização em galerias ou canal aberto, de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e estruturas similares ;
- XI – cronograma físico-financeiro;
- XII – Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal aplicável e demais cláusulas que especifiquem:
  - a) o compromisso do interessado quanto à execução das obras de infraestrutura básica, enumerando-as;
  - b) o prazo da execução da infraestrutura básica, constante nesta Lei;
  - c) a condição de que os lotes ou unidades autônomas só poderão receber edificações depois de executadas as obras de infraestrutura previstas nesta Lei;
  - d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, caso vencido o prazo e não tenham sido executadas as obras, depositando-se, a partir de então, as prestações sem juízo mensalente, de acordo com a Lei Federal aplicável; e
  - e) o enquadramento do lote ou unidade autônoma no zoneamento, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona, os usos e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- XIII – título de propriedade devidamente registrado e atualizado no Cartório de Registro de Imóveis;
- XIV – certidões negativas de tributos municipais;
- XV – certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal;
- XVI – termo de compromisso de caução; e
- XVII – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis.

Parágrafo único. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de loteamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

## CAPÍTULO IX

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**Art. 91.** Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e de acordo com as etapas anteriores e exigências desta Lei, o município procederá ao:

- I – exame de exatidão do projeto executivo com o anteprojeto; e
- II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei.

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

§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito e podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

§ 3º O interessado terá o mesmo prazo para reapresentar o projeto executivo com as alterações indicadas.

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

**Art. 92.** Aprovado o projeto de loteamento ou condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o decreto de aprovação e expedirá o Alvará de Loteamento ou de Condomínio Horizontal.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento ou condomínio horizontal deverão constar as condições em que o loteamento ou condomínio horizontal forem autorizados e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas caucionadas e as que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

**Art. 93.** No ato de recebimento do Alvará de Loteamento ou de Condomínio Horizontal e da cópia do projeto aprovado pelo município, o interessado assinará um termo de compromisso, cedido pelo município de forma digital e *on-line*, no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e observando o prazo máximo disposto nesta Lei;

II – executar as obras de consolidação e de contenção necessárias à 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 ;

III – facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;

IV – não outorgar qualquer escritura de compra e venda de lotes ou unidades autônomas antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis e da formalização da caução;

V – utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência desta Lei e conforme apresentado no projeto executivo;

VI – preservar as Áreas de Preservação Permanente existentes, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e criminal cabíveis; e

VII – caucionar um número de lotes ou unidades autônomas cujo valor seja, no mínimo, equivalente ao custo das obras a serem executadas, conforme previsto nesta Lei.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o interessado deverá executar e o prazo fixado para sua execução.

## Seção I Da Modificação de Projetos

**Art. 94.** Os projetos de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais ainda não registrados poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos à análise e aprovados pelo município, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a modificação;

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

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

§ 2º Nos casos de modificação no projeto ou durante a execução, será cancelado o registro original de aprovação, sendo aberto novo registro para a versão atualizada.

## Seção II Das Garantias

**Art. 95.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou condomínio horizontal, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Cauçionamento, em que ficará caucionado um percentual da área total do loteamento ou do condomínio horizontal, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes ou unidades autônomas será calculado, para efeito deste artigo, com base no valor da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º A caução será formalizada por meio de escritura pública no cartório de registro de imóveis competente, no ato de registro, sendo as despesas cartorárias de responsabilidade do interessado.

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

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

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

**Art. 96.** O município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução em loteamentos e condomínios horizontais a serem executados por setores, à medida que os serviços e obras forem concluídos e atestados por setor.

## CAPÍTULO X

### DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 97.** Após a aprovação do projeto, o interessado deverá submeter parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, bem como as normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina - TJSC.

**Art. 98.** Concluído o registro do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o oficial do registro de imóveis comunicará o seu registro ao município, por meio de certidão para efeitos de cadastro e mapeamento.

**Art. 99.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento ou condomínio horizontal registrado dependerá de:

- I – acordo entre o interessado e os adquirentes atingidos pela alteração; e
- II – aprovação do município.

Parágrafo único. A modificação aprovada deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

## CAPÍTULO XI DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS E SERVIÇOS

**Art. 100.** O prazo para a execução das obras e serviços relacionados no projeto, não poderá ser superior a 2 (dois) anos, contados da data de aprovação do empreendimento, devendo esse prazo constar expressamente no respectivo alvará.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por mais 1 (um) ano, desde que autorizado pelo município, ficando o empreendimento sujeito à adequação às normas e legislação em vigor.

**Art. 101.** É de responsabilidade do empreendedor a manutenção de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, durante todo o período de execução das obras.

**Art. 102.** Nos loteamentos e condomínios horizontais, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, na entrada do empreendimento, em local visível, placa contendo:

- I – nome do loteamento ou condomínio horizontal;
- II – nome do proprietário;
- III – nome(s) do(s) responsável(is) técnico(s), e se houver, da(s) pessoa(s) jurídica(s), com identificação da(s) atividade(s) técnica(s) sob sua(s) respectiva(s) responsabilidade(s);
- IV – número(s) da(s) responsabilidade(s) técnica(s) correspondente(s);
- V – título(s) profissional(is) e número(s) de registro no respectivo conselho de classe;
- VI – número e data do ato municipal de aprovação da obra; e
- VII – antes do início da venda dos lotes ou unidades autônomas, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Os itens dispostos nos incisos I, II, IV, VI e VII poderão estar dispostos em *QR Code* ou Plaqueta *near field communication* - NFC.

**Art. 103.** Concluídos todos os serviços e as obras de infraestrutura básica exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, o município liberará as garantias de sua execução.

**Art. 104.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido concluídas as obras e serviços exigidos nesta Lei, o município executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes ou unidades autônomas caucionados.

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

**Art. 105.** Constatada a paralisação das obras por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, o município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio horizontal.

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

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

## Seção Única Da Vistoria e do Recebimento

**Art. 106.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o interessado requererá ao município, por meio de requerimento, que seja feita a vistoria pelo setor competente.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado:

I – de 1 (uma) planta retificada ou *as built* do loteamento ou condomínio horizontal, que será considerada oficial para todos os efeitos legais;

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

III – da escritura pública de transferência da infraestrutura básica, devidamente registrada no cartório de títulos e documentos;

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

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

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

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

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

**Art. 107.** Após a realização da vistoria, o município expedirá um laudo técnico de vistoria.

§ 1º Caso todas as obras estejam de acordo com o projeto aprovado, com o termo de compromisso e com as exigências municipais, o município expedirá o Termo de Conclusão das Obras e Recebimento das Áreas de Uso Público.

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

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

**Art. 108.** Após a expedição do Termo de Conclusão das Obras e Recebimento das Áreas de Uso Público e o correspondente registro no cartório de registro de imóveis, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, com base na certidão expedida pelo cartório, devendo também ser lançadas as taxas relativas aos demais serviços públicos.

## CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 109.** A fiscalização será exercida em todas as etapas de parcelamento do solo urbano e do condomínio horizontal.

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

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

§ 3º Pode ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais no exercício da fiscalização.

**Art. 110.** Para efeito de fiscalização, o responsável deverá manter no local da obra cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

**Art. 111.** Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, os agentes fiscalizadores deverão elaborar laudo técnico relatando o estágio de execução das obras, o qual deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal.

## CAPÍTULO XIII INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 112.** Constitui infração e fica sujeito à cassação do alvará, embargo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I – der início, de qualquer modo, ou realizar parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das legislações federal e estadual pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou realizar parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

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

IV – registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal não aprovado;

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

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

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

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

§ 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 multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão do cadastro para o exercício de suas atividades relacionadas à construção no município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

**Art. 113.** Verificada a infração de qualquer dispositivo da Lei, o município expedirá intimação ao proprietário para que promova a correção da irregularidade apontada, dentro do prazo concedido, que não poderá ultrapassar 20 (vinte) dias, contados da data do recebimento da intimação.

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

§ 2º Não cumpridas as exigências constantes da intimação sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

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

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

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

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

§ 5º Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

§ 6º O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará a aplicação de medidas judiciais necessárias ao seu fiel cumprimento.

**Art. 114.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do município que, direta ou indiretamente, fraudando o preceito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

### TÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 115.** Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais em licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei serão regulamentados pela legislação vigente

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

**Art. 116.** A aprovação de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal não implica nenhuma responsabilidade, por parte do município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras, unidades autônomas ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área objeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não estejam de acordo com as disposições legais aplicáveis.

**Art. 117.** O município não expedirá alvarás para construir, demolir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de parcelamento do solo urbano ou condomínios horizontais não aprovados e não regularizados ou executados em desacordo com as normas de aprovação ou ainda, quando as obras de infraestrutura básica não tenham sido entregues, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo município.

**Art. 118.** Os parcelamentos irregulares ou clandestinos poderão ser objeto de regularização fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 119.** Os casos duvidosos ou omissos decorrentes desta Lei serão resolvidos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, observando a legislação vigente.

**Art. 120.** Visando à consecução dos objetivos expressos nesta Lei, integram os seguintes apêndices:

I – Apêndice I - Representação gráfica de tipologia de vias;

II – Apêndice II - Representação gráfica de disposições de quadras e vias de espera; e

III – Apêndice III - Representação gráfica de praça de retorno.

**Art. 121.** Esta Lei entrará em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias da sua publicação oficial.

**Art. 122.** Fica revogada a Lei Complementar nº 32, de 16 de maio de 2012, bem como as disposições em contrário e suas alterações.

CENTRO ADMINISTRATIVO DE IOMERÊ - SC, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

**LUCI PERETTI**

Prefeita Municipal