

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____, DE _____, DE 202 _____

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e condomínios edilícios horizontais no Município de Jaborá – SC.

CLEVSON RODRIGO FREITAS, PREFEITO MUNICIPAL DE JABORÁ, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO OBJETO E APLICAÇÃO DESTA LEI

Art. 1º A presente Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Jaborá, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo urbanos e dos condomínios edilícios horizontais no Município de Jaborá.

Art. 2º As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam pessoas de direito público ou privado, sem prejuízo da observância da legislação federal ou estadual vigente que regula a matéria, em especial a Lei Federal n.º 6.766/1979, bem como outras normas que venham a substituí-la ou complementá-la.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

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

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

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

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

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

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

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

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

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

V - área verde: espaço, público ou privado, com predomínio de vegetação – preferencialmente nativa, natural ou recuperada – indisponíveis para construção de edificação residencial, providos 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 à proteção de bens culturais;

VI - *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;

VII - calçada: parte da via, normalmente segregada em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres (faixa livre) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação, dentre outros elementos;

VIII - canteiro central: obstáculo físico construído como separador de duas pistas e destinado à arborização;

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

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

XI - condomínio edilício horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, de lote urbano subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, 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 edilício, respeitada a legislação urbanística;

XII - construção: execução de qualquer obra;

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

XIV - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes urbanos 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 das vias existentes;

XV - divisa: linha limítrofe entre terrenos;

XVI - edificação: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos, podendo ter uso residencial, mercantil, comercial, hospitalar, de lazer, esportivo ou outros, considerando-se, ainda, como edificação as instalações de apoio existentes no lote, bem como torres destinadas a serviços de telecomunicações ou de energia;

XVII - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XVIII - equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes, segurança pública, lazer, abastecimento, serviços funerários e similares;

XIX - equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, gás canalizado e similares;

XX - faixa de domínio: área de terras determinada legalmente para uso rodoviário, sendo ou não desapropriada, cujos limites foram estabelecidos de conformidade com a necessidade exigida no projeto de engenharia rodoviária;

XXI - faixa de serviço: parte da calçada destinada a acomodar o mobiliário urbano, canteiros, árvores e postes de iluminação ou sinalização, conforme as normas da ABNT;

XXII - faixa de trânsito: qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, conforme o Código de Trânsito Brasileiro;

XXIII - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida a construção de edificações;

XXIV - faixa sanitária: área não edificável destinada a elementos do sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;

XXV - 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;

XXVI - georreferenciado: levantamento 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;

XVII - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo urbano e/ou para fins urbanos;

XVIII - logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XXIX - lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação vigente;

XXX - loteamento: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXXI - malha viária: conjunto de vias destinadas à circulação, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional;

XXXII - parcelamento clandestino ou irregular: aquele implantado sem a devida aprovação do Poder Público competente, em desacordo com os requisitos urbanísticos estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, e/ou sem o registro do respectivo projeto de parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis;

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

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

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

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

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

XVIII - sistema viário: conjunto de vias da malha viária, classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação;

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

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

XLI - testada: linha divisória que separa a via do terreno;

XLII - tratamento paisagístico: utilização de técnicas de projeto, planejamento e gestão de espaços livres por meio da utilização de vegetação;

XLIII - unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída por dependências e instalações de uso privativo e por 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;

XLIV - via: superfície sobre a qual transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada e os elementos viários, como acostamento e canteiro central;

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

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

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

XLVIII - vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS GERAIS

Art. 5º O Parcelamento do Solo urbano e a implatação de condomínios edilícios horizontais somente serão permitidos em área urbana devidamente definida na lei municipal do perímetro urbano vigente, mediante prévia aprovação e fiscalização municipal, obedecidas às normas desta Lei Complementar.

Art. 6º Na área rural, o parcelamento do solo somente será admitido mediante autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do órgão ambiental competente, obedecidas as normas federais vigentes.

Art. 7º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano, bem como de condomínios edilícios horizontais, dependerá de aprovação e fiscalização do município, devendo estar de acordo com esta Lei Complementar, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e suas leis integrantes, com as normas da ABNT e com a legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.

§ 1º Os parcelamentos do solo e os condomínios edilícios horizontais somente serão admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis, que atendam aos parâmetros urbanísticos da zona onde se inserem, estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo e os condomínios edilícios horizontais:

I – em terrenos alagadiços e úmidos, antes de assegurada a drenagem, desde que laudo técnico não caracterize a área como banhado, de acordo com a legislação vigente;

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

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

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

V – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

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

VII – em terrenos situados em áreas de preservação ecológica, definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

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

IX – em áreas onde a poluição ou degradação da qualidade ambiental que impeça condições sanitárias adequadas;

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

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

XII – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, em que não haja viabilidade técnica ou econômica de interligação ao sistema de abastecimento de água ou à rede de energia elétrica, conforme declaração dos prestadores responsáveis por esses serviços; e

XIII – em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei, salvo se o parcelamento tiver como objetivo específico o remembramento de outro imóvel.

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

Art. 9º O escoamento natural das águas na respectiva bacia hidrográfica não poderá ser prejudicado em nenhum caso por parcelamentos do solo urbano ou os condomínios edifícios 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 e os condomínios edifícios 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 pertinente e do órgão ambiental competente.

Art. 10. Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios edifícios horizontais deverão obedecer:

I – ao desenvolvimento sustentável do município e da região em que forem implantados;

II – à conservação e manutenção dos pontos panorâmicos, pontos turísticos existentes e da paisagem local;

III – à conservação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente e do patrimônio 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.

Art. 11. Não se caracteriza loteamento a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias públicas promovidas pelo município, como objetivo de dar continuidade e estrutura à malha viária existente, destinada ao uso público.

Art. 12. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento do solo ou de condomínio edifício horizontal, a respectiva regularização deverá ser previamente executada, mediante processo específico.

Art. 13. Os loteamentos e os condomínios edifícios horizontais com testada para rodovias federais ou estaduais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata o *caput* deste artigo deverão ser sinalizados e contar com tratamento paisagístico, conforme normas estabelecidas pelo setor competente do município.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

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

Parágrafo único. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles regularmente inscritos no respectivo conselho da classe e que detenham atribuições profissionais compatíveis com os atos praticados.

TÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANOS E CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 15. O parcelamento do solo poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro.

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. A aprovação de desdobro, desmembramento ou remembramento somente será permitida quando atendidos os seguintes requisitos:

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

Art. 17. Os desmembramentos não poderão resultar em mais de 10 (dez) lotes.

Art. 18. Nos desmembramentos que resultarem em mais de 5 (cinco) lotes, deverá ser prevista a doação de área de uso público, conforme previsto nesta Lei Complementar.

Art. 19. O lote mínimo nos desmembramentos é definido no zoneamento incidente, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 20. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

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

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

Art. 21. Os loteamentos serão divididos em quatro categorias:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento de interesse social;
- III – loteamento empresarial; e
- IV – loteamento industrial.

Art. 22. Todos os tipos de loteamentos deverão ser servidos de infraestrutura básica.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 23. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 300 m² (trezentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central (ZMC);
- II – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1); e
- III – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2).

Seção II

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 25. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, executados pelo Poder Público ou iniciativa privada, destinados exclusivamente ao atendimento de famílias inscritas no Cadastro Único ou reassentadas de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente, com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II – Zona Mista Central (ZMC);
- III – Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1); e

IV – Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2).

Art. 27. 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 Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e do Loteamento Industrial

Art. 28. Considera-se loteamento empresarial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 29. Considera-se loteamento industrial aquele destinado à instalação de atividades industriais e de logística.

Art. 30. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 31. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina arbórea em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetua-se do *caput* as divisas com a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

§ 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 às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Art. 32. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), desde que atendidos os parâmetros urbanísticos da zona, dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 33. Os condomínios edilícios horizontais serão instituídos nos termos da Lei Federal n.º 4.591/1964 e do Código Civil, devendo, ainda:

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

II – indicar numericamente cada unidade autônoma, para fins de identificação ou discriminação, sobre a qual deverá ser erguida, obrigatoriamente, edificação correspondente; e

III – ser servido de infraestrutura básica.

Art. 34. É vedado ao condomínio edilício horizontal:

I – ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), excluídas as Áreas de Preservação Permanente e faixas não edificáveis, a não ser, quando se apresentarem confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do setor de planejamento;

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 futuro, de parte ou da totalidade do condomínio, que resulte em número de frações ideais superior ao aprovado no projeto original e que esteja em desacordo com os parâmetros urbanísticos, destinação de áreas públicas e demais exigências desta Lei Complementar e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 35. O licenciamento e a aprovação de condomínios edifícios horizontais com área a partir de 36.000 m² (trinta e seis mil metros quadrados) dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 36. O acesso do condomínio edifício horizontal ao sistema viário público deverá obedecer às normas de sistema viário estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 37. As divisas dos condomínios edifícios 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. 38. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio edifício horizontal com o logradouro público.

Art. 39. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas dos condomínios edifícios horizontais.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 40. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios edifícios horizontais, consideram-se áreas de uso público, devendo ser doadas para o município, aquelas destinadas:

I – ao sistema viário;

II – as áreas institucionais; e

III – as áreas verdes.

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

Art. 41. Em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, as áreas de uso público deverão atender à proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

I – 16% (dezesesseis por cento) para área verde;

II – 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

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

§ 2º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios edifícios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

§ 3º Nos loteamentos industriais e empresariais, será admitida a doação de áreas de uso público em percentual inferior ao previsto no *caput* deste artigo, desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, além das áreas destinadas ao sistema viário, desde que sejam atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e vias.

Art. 42. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio edilício horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e das áreas institucionais, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

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

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

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

Art. 43. As áreas verdes e as áreas institucionais não poderão ser permutadas, alienadas ou ter seu uso alterado pelo município.

Art. 44. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e às áreas institucionais deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 45. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel deixar de ser considerado rural.

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

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

Art. 46. As áreas verdes e institucionais poderão ser localizadas em um único terreno, com declividade inferior a 10% (dez por cento), respeitando os parâmetros urbanísticos.

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

Art. 47. As áreas verdes e institucionais deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. 49. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 50. Em qualquer projeto de parcelamento, as áreas destinadas ao sistema viário, bem como todas as vias de circulação a serem criadas deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – harmonizar-se com a topografia local;
- II – ter canteiros e faixas de serviço devidamente arborizados e ajardinados;
- III – incorporar, no seu traçado, os trechos, diretrizes e classificações viárias indicadas pelo município;
- IV – dispor de calçadas, conforme disposto no Código de Edificações;
- V – articular-se e assegurar a continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes, existentes ou projetadas, à gleba parcelada e ao sistema viário; e
- VI – estar em conformidade com as diretrizes de projeto geométrico estabelecidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT).

Art. 51. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou que conste em projeto de loteamento aprovado pelo município, não poderá ser inferior à da via existente, ainda que, por sua função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 52. O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com dois ou mais pontos do sistema viário existente, visando à melhoria da integração da malha urbana.

Art. 53. Nos movimentos de terra decorrentes da implantação das vias e onde houver necessidade de supressão da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para a contenção de processos erosivos, compatíveis com a declividade e o tipo de solo.

Art. 54. Conforme diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os elementos definidos nesta Lei Complementar e respeitar as dimensões mínimas indicadas no Apêndice I e no quadro abaixo:

Elementos/Classificação viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada arborizada (m)	3,0	3,0	3,5
Malha Ciclovária (m)	2,5	2,5	3,0
Acostamento 1 (m)	-	-	3,0
Faixa direcional 1 (m)	3,3	3,5	3,5
Canteiro central arborizado (m)	1,0	1,5	3,0
Faixa direcional 2 (m)	3,3	3,5	3,5
Acostamento 2 (m)	-	-	3,0
Estacionamento (m)	2,5	3,0	-
Calçada não arborizada (m)	2,6	2,6	3,0
Gabarito mínimo (m)	18,2	19,6	25,5

§ 1º Devem ser acrescidos nas dimensões mínimas dos gabaritos viários, as guias, sarjetas, tachões, elementos divisórios de pista e afins.

§ 2º Os meios-fios já estão incluídos nas dimensões das calçadas.

Art. 55. Nos loteamentos, deverá ser prevista, no mínimo, uma via principal, que atenda aos parâmetros mínimos estabelecidos para vias coletoras.

Art. 56. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações, devendo conter faixa de serviço arborizada no mesmo lado da ciclovia e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

Art. 57. As ciclovias deverão ser implantadas conforme as seguintes disposições:

- I – quando executadas adjacentes às vias de tráfego comum, deverão contar com elemento físico segregador construído, como canteiro, área verde, guia ou meio-fio;
- II – deverão 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 – deverão observar as diretrizes cicloviárias estabelecidas pelo Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) e as diretrizes de mobilidade urbana do Ministério das Cidades.

Art. 58. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 59. Conforme disposto no Apêndice II, as vias possuirão praças de retorno nos seguintes casos:

- I – quando houver previsão de prolongamento da via na malha viária e está terminar na divisa do loteamento ou condomínio, a critério da Secretaria Municipal competente;
- II – quando não for possível a transposição de Área de Preservação Permanente;
- III – quando o terreno apresentar declividade longitudinal superior ao limite máximo permitido por esta Lei Complementar; e
- IV – quando constatada pelo município, a impossibilidade técnica ou urbanística de continuidade da malha viária.

Parágrafo único. No caso do inciso I, os loteamentos construídos em glebas adjacentes às vias que possuam praças de retorno deverão, obrigatoriamente, integrar suas vias de circulação, de forma a garantir a continuidade da malha viária entre os loteamentos.

Art. 60. As vias sem saída deverão obrigatoriamente terminar em praça de retorno, não podendo ultrapassar a extensão máxima de 100 m (cem metros).

§ 1º O comprimento referido no *caput* será medido a partir do ponto de interseção da via com a via de acesso mais próxima, estendendo-se até o seu limite final.

§ 2º 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 Complementar.

Art. 61. É vedada a construção de lotes que inviabilizem a futura conexão da malha viária.

Art. 62. As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais tecnicamente adequados.

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

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

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

§ 3º Excluem-se do *caput* deste artigo os loteamentos que já 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, desde que observadas as diretrizes técnicas emitidas pelo setor responsável pela mobilidade urbana do município e a legislação vigente.

Art. 65. Em terrenos lindeiros a vias com previsão de alargamento, o nível do pavimento da via deverá ser considerado para o dimensionamento dos acessos às edificações, sendo vedada a instalação de rampas ou escadas na faixa de alargamento prevista.

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

CAPÍTULO V DAS QUADRAS E LOTES

Art. 66. Para os fins desta Lei Complementar, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 67. Os lotes e unidades autônomas situados em esquinas deverão ter sua área mínima acrescida em 20% (vinte por cento) em relação ao valor mínimo exigido para a respectiva zona.

Art. 68. As quadras a serem implantadas terão comprimento máximo de 110 m (cento e dez metros).

Parágrafo único. Poderá ser admitido comprimento superior ao limite estabelecido no *caput*, limitado a 190 m (cento e noventa metros), desde que justificado tecnicamente para adequação ao traçado do sistema viário existente ou projetado e autorizado pelo setor municipal competente.

CAPÍTULO VI DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

Art. 69. Para efeito desta Lei Complementar, são consideradas reservas de faixas não edificáveis (*non aedificandi*):

I – ao longo de águas correntes e dormentes, conforme legislação aplicável;

II – ao longo das faixas de domínio público:

a) das ferrovias, conforme legislação vigente;

b) das rodovias, conforme legislação vigente;

c) de alta tensão, obedecidos os afastamentos exigidos pelos prestadores de serviço responsáveis pela distribuição de energia elétrica.

III – as faixas ao longo da infraestrutura de gás canalizado, conforme as normas do prestador de serviço responsável pelo sistema;

IV – as faixas sanitárias.

Art. 70. Será obrigatória a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento da drenagem pluvial e passagem das redes de esgoto sanitário, nas quadras em que houver lotes ou unidades autônomas localizados em cota inferior à da rede coletora, localizada:

I – no fundo do lote; ou

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

§ 1º As faixas deverão ser proporcionais à bacia hidrográfica em cada caso e executadas conforme os parâmetros estabelecidos pelo prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, reservando uma largura mínima de 5 m (cinco metros) e máxima de 20 m (vinte metros).

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

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

CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA

Art. 71. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo e condomínios edilícios horizontais deverá ser composta por:

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

II – sistema de distribuição de água, 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 responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

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

IV – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) ou regulamentação municipal específica; 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 responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal.

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

§ 2º Nos termos do inciso IV, 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. 72. Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial para a aprovação de qualquer loteamento ou condomínio edilício horizontal a execução, pelo interessado, proprietário ou loteador, das seguintes obras e benfeitorias:

I – demarcação:

- a) dos lotes ou unidades autônomas com marcos georreferenciados 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 calçadas, meios-fios de concreto e sarjetas;

III – identificação, por meio de placas, das áreas institucionais, 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 Complementar; e

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

Art. 73. O município poderá exigir a instalação de infraestruturas complementares, conforme a localização, natureza ou impacto do empreendimento.

Art. 74. As infraestruturas subterrâneas deverão observar as seguintes profundidades mínimas:

- I – 0,60 m (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 DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 75. São etapas do licenciamento urbanístico para aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo e de condomínios edilícios horizontais:

- I – consulta de viabilidade técnica;
- II – anteprojeto; e
- III – projeto executivo.

Art. 76. 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 responsável técnico legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no conselho de classe da região;
- II – estar em escala adequada e legível, contendo a indicação do norte magnético e verdadeiro;
- III – obedecer às normas da ABNT;
- IV – ser georreferenciados; e
- V – ser entregues em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) cópia digital em formato PDF.

Art. 77. Em qualquer etapa do licenciamento, caso o município constate que a certidão de matrícula apresentada como atual não corresponda mais aos registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade Técnica

Art. 78. Cabe ao interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo ou condomínio edilício horizontal solicitar ao município a Consulta de Viabilidade Técnica, apresentando para esse fim os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal;
- II – título da propriedade ou certidão atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias;
- III – planta planialtimétrica georreferenciada da área, abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, contendo as seguintes informações:
 - a) limites e divisas do imóvel, com indicações dos confrontantes;
 - b) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
 - c) indicação e localização de todos os elementos e condicionantes naturais, como cursos d'água, bosques, árvores de grande porte, mananciais, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, banhados, áreas alagadiças sujeitas a inundação e/ou com grande potencial de erosão, outras indicações topográficas relevantes e demais elementos existentes que sejam significativos;
 - d) construções existentes, com as respectivas amarrações;
 - e) vias contíguas em todo perímetro e próximas do imóvel, bem como a localização de vias de comunicação;
 - f) locação de áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros), com as respectivas distâncias em relação à área; e
 - g) esquema do loteamento ou condomínio edilício horizontal pretendido, no qual deverão constar a estrutura viária básica, a proposta de localização das áreas verdes e institucionais, bem como as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.
- IV – tipo de parcelamento do solo ou condomínio edilício horizontal pretendido;

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

VI – certidões negativas de débitos municipais relativas ao imóvel.

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

Art. 79. Cabe ao município, de acordo com as diretrizes de planejamento estabelecidas no Plano Diretor, após consulta aos setores responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, a indicação na Consulta de Viabilidade Técnica:

I – da viabilidade ou não do tipo de parcelamento do solo ou condomínio edilício horizontal pretendido;

II – da definição, características, dimensionamento e traçado das vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município e se relacionam com o parcelamento ou condomínio edilício horizontal pretendido;

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

IV – definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, quando se tratar de loteamento ou condomínio edilício horizontal;

V – definição, características, dimensionamento e localização aproximada de áreas institucionais e às áreas verdes, quando se tratar de loteamento ou condomínio edilício horizontal;

VI – as faixas não edificáveis (non aedificandi) e as faixas sanitárias;

VII – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VIII – as restrições ocupacionais, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações vigentes;

IX – as diretrizes, dimensões e classificação das áreas destinadas ao sistema viário, bem como outras exigências relativas à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto, quando se tratar de loteamento ou condomínio edilício horizontal;

X – o termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;

XI – outras diretrizes de uso e ocupação do solo e informações cadastrais relevantes ao projeto, quando aplicáveis; e

XII – outras exigências legais que incidam sobre o projeto, quando aplicáveis.

§ 1º O município terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para fornecer as diretrizes, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

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

§ 3º A emissão da Consulta de Viabilidade Técnica não implica no protocolo ou na aprovação do parcelamento do solo ou do condomínio edilício horizontal, tampouco garante a imutabilidade das diretrizes expedidas.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 80. Em até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da resposta da Consulta de Viabilidade Técnica, o projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao município, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta de Viabilidade Técnica e ainda:

I – planta de situação do imóvel, contendo a indicação das vias existentes cotadas e dos loteamentos próximos;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:

- a) o lote original e a divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- b) as dimensões lineares e angulares;
- c) as edificações existentes;
- d) as divisas, com indicação dos confrontantes;
- e) as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
- f) os marcos de delimitação das áreas de preservação permanente, faixas não edificáveis ou outras restrições ocupacionais incidentes sobre os lotes ou edificações; e
- g) demais elementos significativos ao projeto.

III – memorial descritivo e relação discriminativa das áreas objeto de escritura, desmembramento, desdobramento ou remembramento;

IV – documento de responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto;

V – certidões atualizadas expedidas pelo cartório de registros de imóveis;

VI – certidão negativa de hipoteca dos imóveis a serem parcelados;

VII – demais certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo; e

VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

Parágrafo único. O título de propriedade poderá ser dispensado quando se tratar de parcelamento de interesse social, destinado à população de baixa renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

Art. 81. O município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbanística municipal, com a política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para elaboração do projeto executivo, ou adequações no anteprojeto submetido ou a apresentação de novo anteprojeto.

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

Art. 82. O projeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

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

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

Art. 83. O prazo máximo para aprovação do projeto, após o cumprimento de todas as exigências por parte do interessado, será de 60 (sessenta) dias.

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Edifícios Horizontais

Art. 84. Em até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da emissão da resposta da Consulta de Viabilidade Técnica, caso seja confirmada a viabilidade de implantação do loteamento ou do condomínio edifício horizontal, o interessado deverá apresentar o anteprojeto, conforme as diretrizes estabelecidas pelo município, munido com os documentos apresentados na etapa de Consulta de Viabilidade Técnica e, adicionalmente, com os seguintes elementos:

- I – planta de situação da área e a indicação dos limites da propriedade, em escala adequada;
- II – planta planialtimétrica georreferenciada do anteprojeto, com as seguintes informações:
 - a) subdivisão das quadras em lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numerações;
 - b) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com as áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidades específicas;
 - c) indicação das áreas de uso público;
 - d) anteprojeto do sistema viário;
 - e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; e
 - f) anteprojeto da área verde.
- III – apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais:
 - a) da área total da gleba;
 - b) da área destinada aos lotes particulares;
 - c) da circulação;
 - d) das áreas institucionais;
 - e) das áreas verdes; e
 - f) das áreas remanescentes, se houver.
- IV – documento de responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado responsável pelo anteprojeto; e
- V – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços.

Art. 85. O município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

Art. 86. O município deverá apresentar a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

Art. 87. O prazo máximo para análise técnica e aprovação do anteprojeto, após o cumprimento de todas as exigências por parte do interessado, será de 60 (sessenta) dias.

§ 1º O interessado disporá do mesmo prazo para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas pelo município.

§ 2º A aprovação do anteprojeto, com as diretrizes estabelecidas para a elaboração do projeto executivo, terá validade de 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

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

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Edifícios Horizontais

Art. 88. Aprovado o anteprojeto, o interessado deverá apresentar o projeto executivo, contendo:

I – planta planialtimétrica, indicando:

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

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

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

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

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

- VI – projeto do sistema viário, com os respectivos detalhes, marcos, perfis e dimensões lineares e angulares;
- VII – projetos de áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano do município;
- VIII – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e/ou ambiental competente;
- IX – outros projetos de obras que o município julgar necessários, como terraplanagem, canalização em galerias ou canal aberto, sustentação, muros de arrimo, pontilhões e estruturas similares;
- X – memorial descritivo contendo obrigatoriamente:
- a) nome do loteador e nome do responsável técnico;
 - b) título de propriedade do imóvel e registro;
 - c) caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio edilício horizontal, área total dos lotes ou unidades autônomas, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área verde e institucionais, total das áreas de uso público, com suas respectivas porcentagens e área remanescente do terreno original, quando houver;
 - d) denominação do loteamento ou condomínio edilício horizontal;
 - e) descrição sucinta do loteamento ou condomínio edilício horizontal, com suas características;
 - f) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio edilício horizontal, e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; e
 - g) indicação das áreas que passarão para domínio do município no ato do registro do loteamento ou condomínio edilício horizontal.
- XI – cronograma físico-financeiro;
- XII – certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo ou do condomínio edilício horizontal;
- XIII – termo de compromisso de caução;
- XIV – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados responsáveis pelos projetos;
- XV – contrato de compra e venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:
- a) o compromisso do interessado quanto à execução das obras de infraestrutura, com a enumeração destas;
 - b) o prazo para execução das obras de infraestrutura, conforme o disposto nesta Lei Complementar;
 - c) a condição de que os lotes ou unidades autônomas somente poderão receber edificações após a conclusão das obras de infraestrutura previstas nesta Lei Complementar;
 - d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações por parte do comprador, caso o prazo para execução das obras seja descumprido, ficando autorizado o depósito judicial mensal dos valores devidos, na forma da legislação federal aplicável; e

e) o enquadramento do lote ou unidades autônomas no zoneamento municipal, com a definição da zona, dos usos permitidos e dos parâmetros urbanísticos incidentes, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

XVI – título de propriedade devidamente registrado e atualizado no Cartório de Registro de Imóveis; e

XVII – certidões negativas de tributos municipais.

§ 1º O título de propriedade será dispensado nos casos 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, Distrito Federal, Municípios ou por suas entidades delegadas, legalmente autorizadas a implantar projetos de habitação de interesse social.

§ 2º No caso de adoção de solução alternativa, nos termos do §1º do art. 71, cuja disposição final do efluente seja a infiltração no solo, deverão ser apresentados os testes de percolação realizados no local do empreendimento, acompanhados de informações sobre o nível do lençol freático, de forma a comprovar a viabilidade e a adequação da solução proposta.

CAPÍTULO IX

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

Art. 89. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio edilício horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei Complementar, o município procederá:

I – ao exame da exatidão da planta definitiva em relação à aprovada como anteprojeto; e

II – à verificação de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei Complementar.

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

§ 2º O município disporá de 120 (cento e vinte) dias para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais 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. 90. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio edilício horizontal e deferido o processo, o município expedirá decreto de aprovação e o respectivo Alvará de Loteamento.

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

Art. 91. No ato do recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo município, o interessado deverá assinar um Termo de Compromisso, obrigando-se a:

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei Complementar e conforme cronograma aprovado, observando o prazo máximo aqui estabelecido;

II – executar as obras de consolidação e de contenção necessárias à boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros, sempre que forem consideradas indispensáveis em razão das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno;

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

IV – não outorgar escrituras de compra e venda de lotes antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis e formalização da caução;

V – utilizar modelo de contrato de compra e venda conforme exigido por esta Lei Complementar;

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

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

Parágrafo único. O Termo de Compromisso deverá especificar as obras e serviços a serem executados pelo interessado, bem como o prazo fixado para sua execução.

Seção I

Da Modificação de Projetos

Art. 92. Os projetos de parcelamento do solo urbano e de condomínios edilícios 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. 93. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigidos para o loteamento ou condomínio edilício horizontal, antes da sua aprovação, deverá ser firmado Termo de Cauçionamento, no qual será caucionado percentual da área total do loteamento ou condomínio edilício horizontal, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

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

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

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

Art. 94. O município poderá autorizar a liberação proporcional das garantias de execução nos casos em que o loteamento ou condomínio edilício horizontal for implantado por setores, à medida que os serviços e obras forem devidamente concluídos e atestados por setor.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 95. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submetê-lo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, na legislação de incorporação imobiliária e nas normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (TJSC).

Art. 96. Concluído o registro do parcelamento do solo urbano ou condomínio edilício horizontal, o oficial do registro de imóveis deverá comunicar o município, mediante envio de certidão, para fins de cadastro e mapeamento.

Art. 97. Qualquer alteração ou cancelamento parcial de loteamento ou condomínio edilício horizontal já registrado dependerá de:

I – anuência expressa do interessado e dos adquirentes diretamente afetados pela alteração; e

II – aprovação prévia do município.

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

CAPÍTULO XI

DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 98. A execução das obras e serviços relacionados aos projetos deverá ser concluída de acordo com o cronograma aprovado, com prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de publicação do decreto 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. 99. 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. 100. Nos loteamentos e condomínios edilícios horizontais, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, na entrada do empreendimento, em local visível, placa contendo:

I – o nome do loteamento ou condomínio;

II – o nome do proprietário;

III – o nome da empresa responsável ou do responsável técnico;

IV – o número e a data do ato municipal de aprovação da obra; e

V – antes do início da venda dos lotes, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 101. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio edilício horizontal, o município procederá à liberação das garantias para sua execução.

Art. 102. Esgotados os prazos previstos, sem a conclusão das obras e serviços exigidos nesta Lei Complementar, o município executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio, os lotes ou unidades autônomas caucionados.

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

Art. 103. Constatada a paralisação das obras por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio edilício horizontal.

§ 1º Será concedido o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos 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. 104. Concluídas todas as obras e serviços exigidos, o interessado ou seu representante legal deverá solicitar ao município, mediante requerimento, a realização de vistoria do setor competente.

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

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

II – Licença Ambiental de Operacionalização emitida pelo órgão competente;

III – escritura pública de transferência da infraestrutura básica, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

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

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

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

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

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

Art. 105. Após a realização da vistoria, o município expedirá um laudo técnico de vistoria.

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

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

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

Art. 106. 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, observado o disposto na Lei Complementar n.º 34/1997, ou outra lei que vier a substituí-la.

CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO

Art. 107. A fiscalização será exercida em todas as etapas do loteamento e do condomínio edilício horizontal.

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

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

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

Art. 108. Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 109. Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários, os agentes fiscalizadores deverão elaborar laudo técnico relatando o estágio de execução, o qual deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do parcelamento do solo urbano ou do condomínio edilício horizontal.

CAPÍTULO XIII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 110. Constitui infração, sujeita à cassação do alvará, embargo da obra e aplicação de multa, toda conduta praticada, a partir da data de publicação desta Lei Complementar, nos seguintes termos:

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

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

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

IV – registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de lotes em parcelamento do solo ou condomínio edilício 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 edilício horizontal, ou ocultar, de forma fraudulenta, qualquer fato a ele relacionado;

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

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

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

§ 2º O pagamento da multa não exime o responsável das demais cominações legais, nem do cumprimento das normas infringidas, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes, tendo um prazo de 30 (trinta) dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.

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

Art. 111. Verificada a infração de qualquer dispositivo da lei, o município expedirá intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, para que promova a correção da irregularidade apontada, dentro do prazo concedido, que não poderá ultrapassar 20 (vinte) dias corridos, contados da data do recebimento da intimação.

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

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

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

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

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

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

Art. 112. No auto de embargo constará:

- I – nome do loteamento;
- II – nome do proprietário;
- III – nome dos responsáveis técnicos;
- IV – fundamentos do embargo;
- V – data do embargo; e
- VI – assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 113. Farão parte dos embargos à intimação fixando o prazo para defesa ou regularização das obras.

Art. 114. Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 115. O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao seu fiel cumprimento.

Art. 116. Para a notificação das infrações e a aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar, os agentes fiscais municipais poderão requisitar o auxílio das autoridades policiais e judiciais do Estado.

Art. 117. Serão passíveis de sanção, na forma da legislação específica vigente e no interesse do serviço público, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudarem os preceitos desta Lei Complementar, concedendo ou colaborando para a concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 118. Os parcelamentos do solo urbanos e condomínios edilícios horizontais com projeto executivo aprovado e alvará emitido serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 119. Os parcelamentos do solo urbanos e condomínios edilícios horizontais em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com alvarás vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 120. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento, desdobro, remembramento, desmembramento ou condomínio edilício horizontal pelo município não implica em:

I – responsabilidade do Poder Público por divergências nas dimensões de quadras, lotes ou unidades autônomas;

II – reconhecimento de direitos de terceiros sobre as áreas aprovadas; e

III – obrigação de indenizar em razão de eventuais incompatibilidades com traçados preexistentes, plantas limítrofes mais antigas ou descumprimento de normas técnicas e legais pelo interessado.

Art. 121. O município não expedirá alvarás de construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação em terrenos oriundos de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobro ou condomínios edifícios horizontais:

I – não aprovados ou não regularizados;

II – executados em desacordo com os projetos aprovados ou com a legislação vigente; e

III – cujas obras de infraestrutura obrigatórias não tenham sido devidamente concluídas, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo setor municipal competente.

Art. 122. É obrigação do município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos ou irregulares, por meio de publicação oficial e comunicação ao Ministério Público.

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

Art. 123. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se também aos loteamentos, desmembramento e remembramentos efetuados por meio de divisão amigável ou judicial, seja para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 124. Os casos omissos ou duvidosos decorrentes desta Lei Complementar serão resolvidos pelo município, observando a legislação vigente.

Art. 125. Os seguintes apêndices integram esta Lei Complementar:

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

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

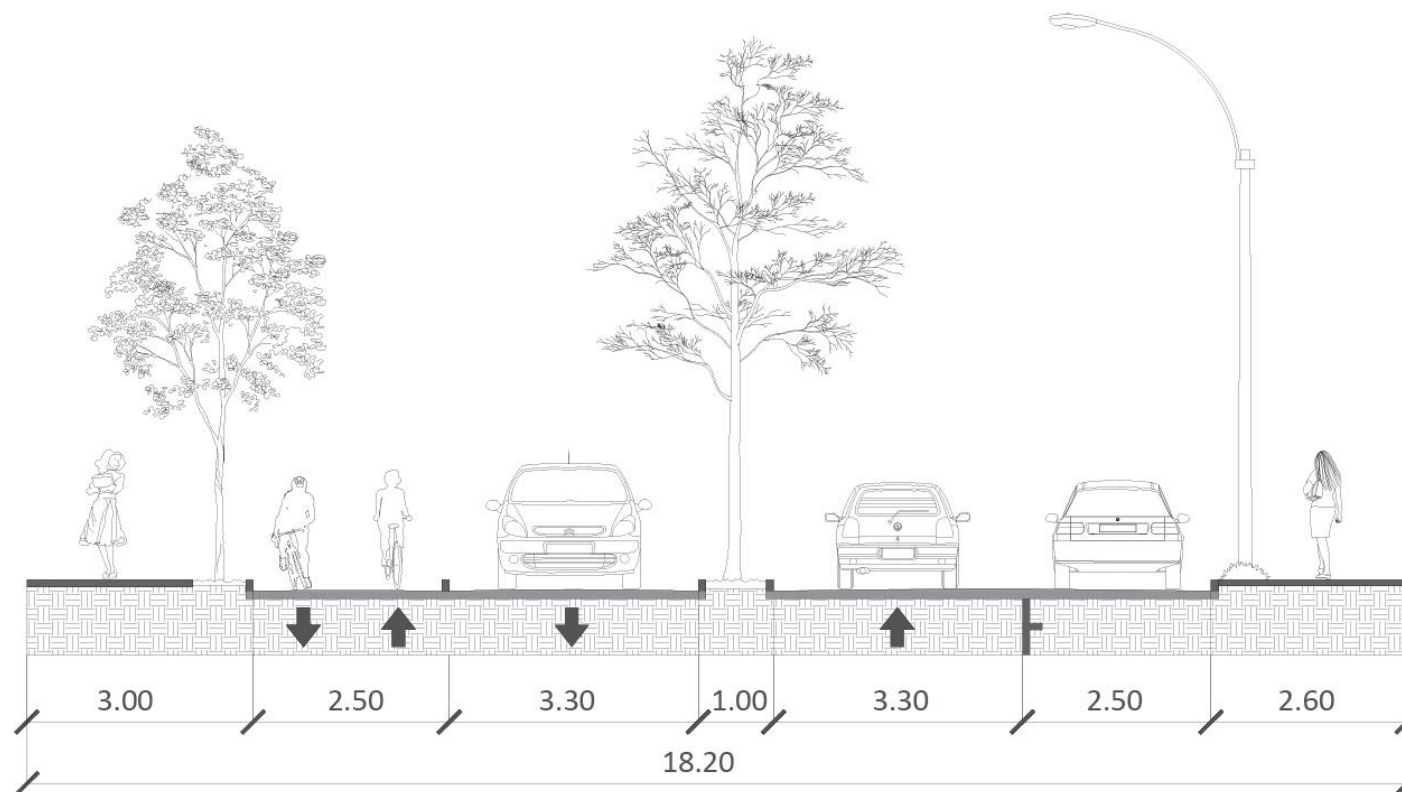
III – Apêndice III: Representação gráfica de praças de retorno.

Art. 126. Esta Lei Complementar entrará em vigor em 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogando a Lei Complementar n.º 107, de 2010 e demais disposições em contrário.

Jaborá SC, ____ de _____ de 202____.

Clevson Rodrigo Freitas

Prefeito de Jaborá



APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Elaboração do Plano Diretor Municipal - Jaborá

Legenda:

Representação gráfica de via local

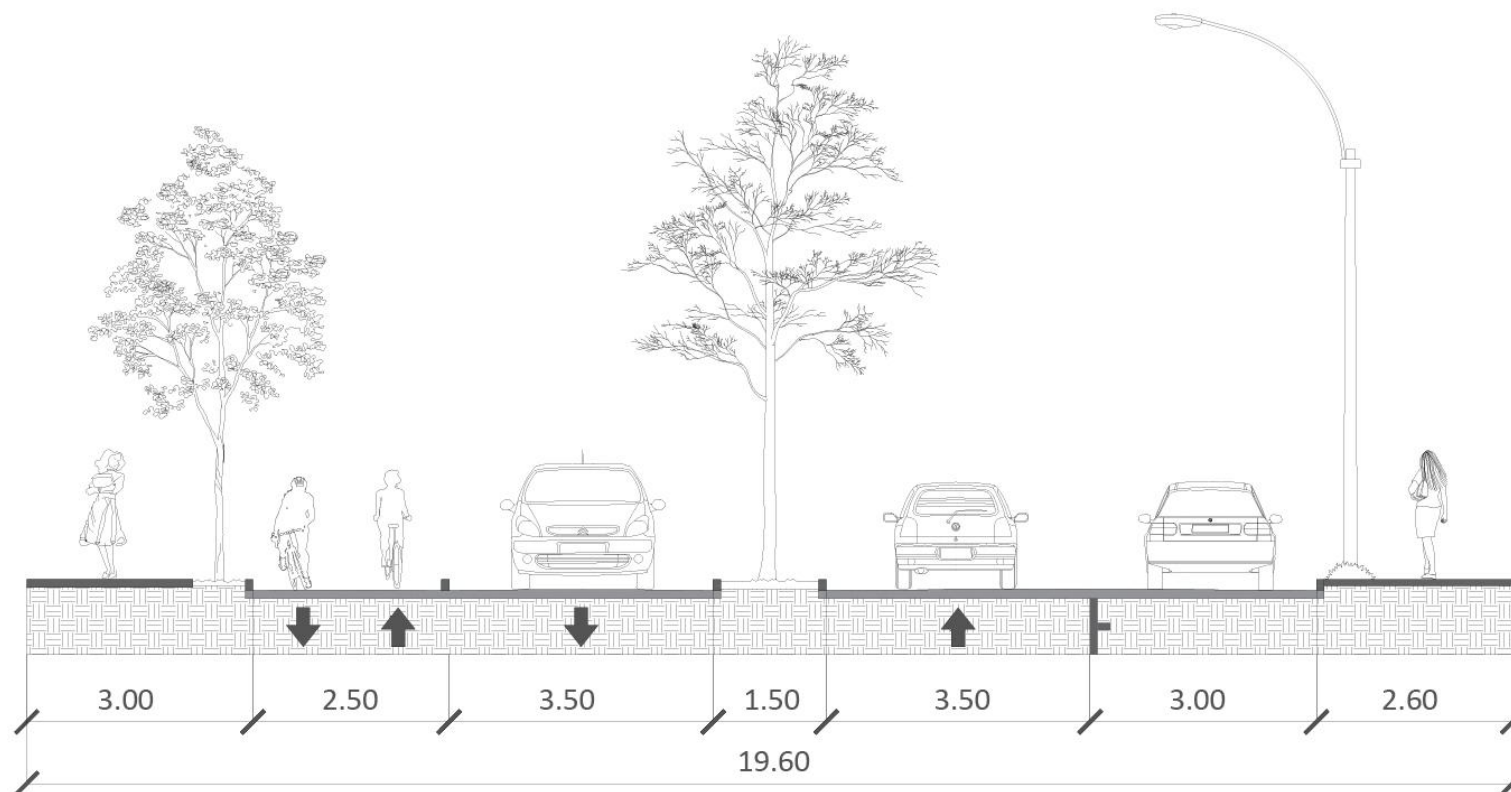
Escala: 1:100

Folha: 1/3

Elaborado por:



Jan/2026



APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Elaboração do Plano Diretor Municipal - Jaborá

Legenda:

Representação gráfica de via coletora

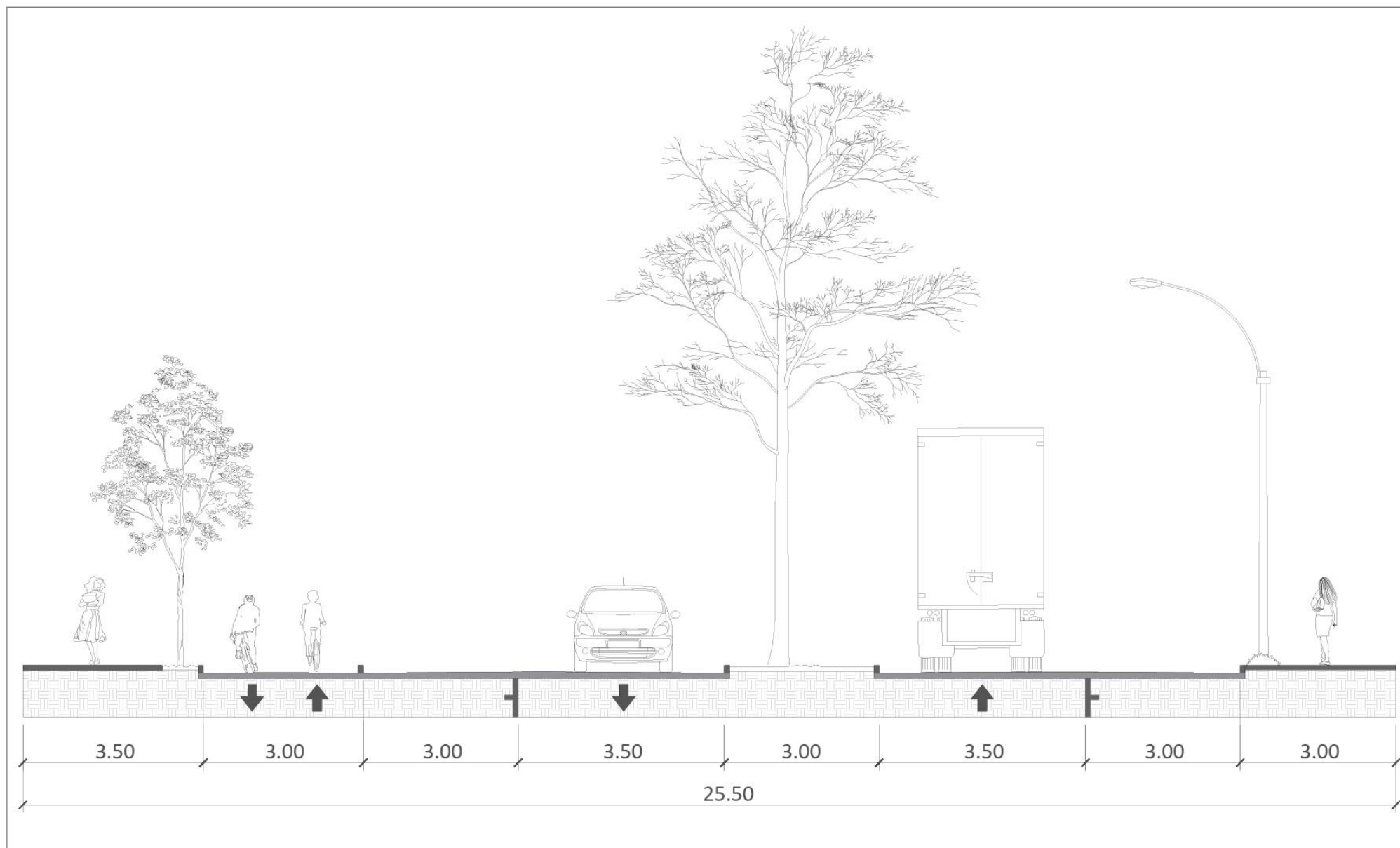
Escala: 1:100

Folha: 2/3

Elaborado por:



Jan/2026



APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Elaboração do Plano Diretor Municipal - Jaborá

Legenda:

Representação gráfica de via arterial

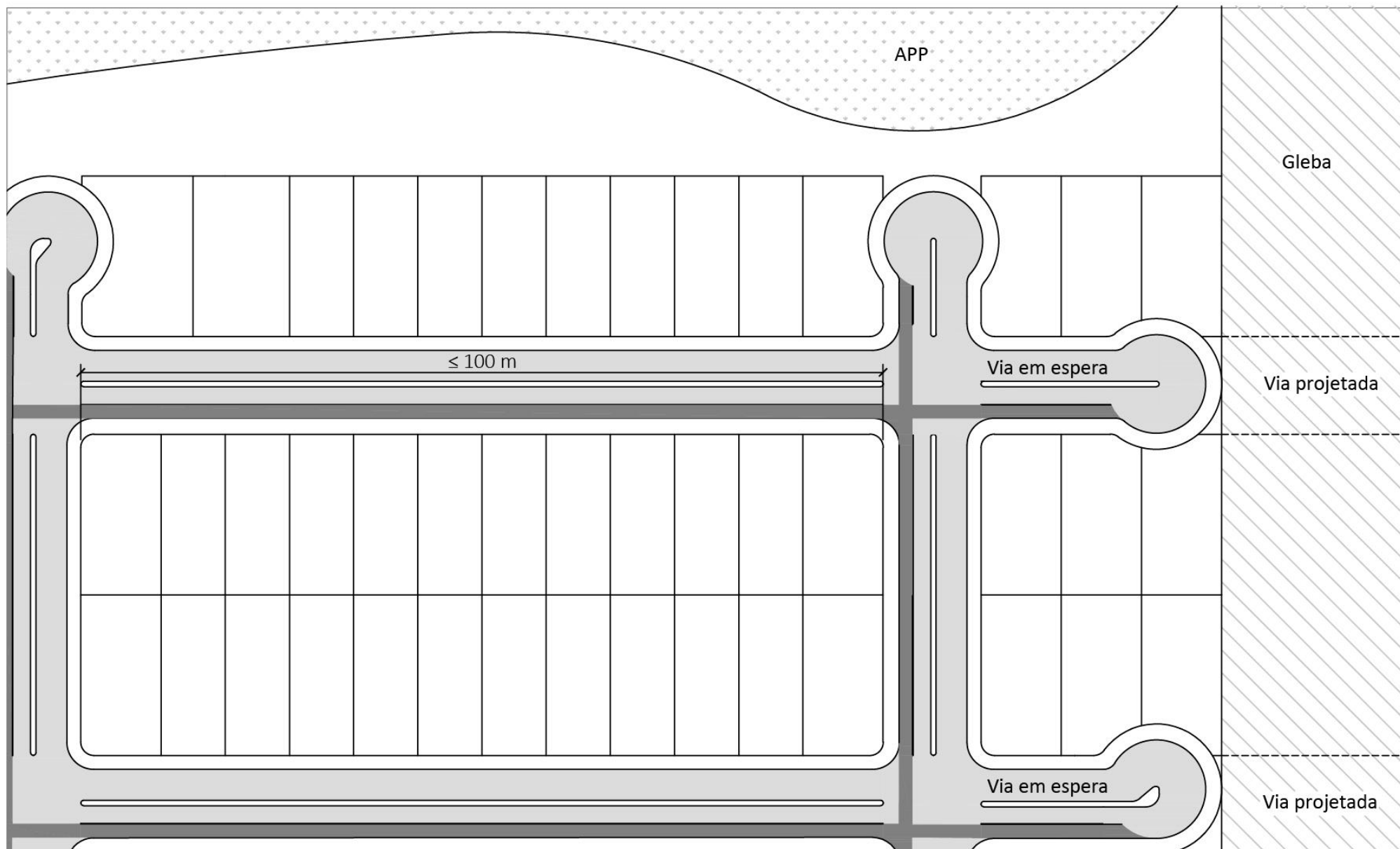
Escala: 1:100

Folha: 3/3

Elaborado por:



Jan/2026



APÊNDICE II - Representação gráfica de disposições de quadras e vias de espera

Elaboração do Plano Diretor Municipal - Jaborá

Legenda:

- Faixas de trânsito e estacionamento
- Ciclovias

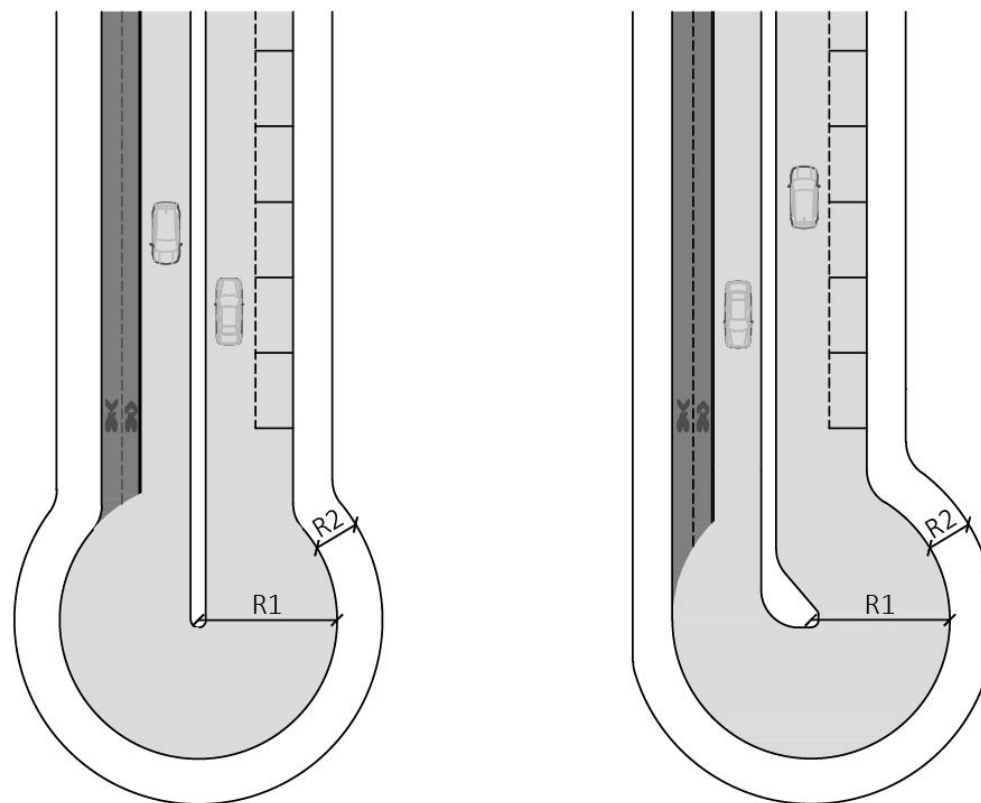
Escala: 1:1000

Folha: 1/1

Elaborado por:



Jan/2026



APÊNDICE III - Representação gráfica de praças de retorno

Elaboração do Plano Diretor Municipal - Jaborá

Legenda:

- Faixas de trânsito e estacionamento ■ Ciclovias
- R1: Raio com dimensão igual ou superior à soma da dimensão das faixas de trânsito, calçada e meio canteiro central
- R2: Raio com a dimensão da calçada

Escala: 1:500

Folha: 1/1

Elaborado por:



Jan/2026