LEI N.º ____, DE __ DE _____ DE 2026

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais de lotes no Município de Nova Veneza.

ÂNGELA MARIANA PANATO GHISLANDI DE MELO, PREFEITA MUNICIPAL DE NOVA VENEZA, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ela sanciona e promulga 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, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes, devendo ser observadas as disposições desta Lei e das legislações municipal, estadual e federal pertinentes, especialmente a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e a Lei Estadual n.º 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

Art. 2º As normas de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais de lotes previstas nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, sem prejuízo da observância da legislação vigente que regule a matéria, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 3º Esta Lei tem como objetivos:

I – orientar os projetos e a execução de parcelamentos do solo urbano e de condomínios horizontais de lotes;

II – assegurar a mobilidade urbana através de interligações viárias, da provisão adequada de infraestrutura viária e da priorização de modais ativos e coletivos;

III – garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva, através da disponibilidade de equipamentos públicos comunitários e do equilíbrio entre o espaço construído e não construído;

IV – prevenir e proibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, como áreas de risco, áreas com declividades acentuadas, de difícil acesso ou de interesse ambiental;

VERSÃO PRELIMINAR

V – assegurar padrões arquitetônicos, urbanísticos e ambientais adequados ao bem-estar humano;

VI – orientar o crescimento urbano em áreas adequadas à urbanização;

VII – evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições habitacionais e para usos urbanos;

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

CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – afastamento: distância perpendicular mínima da edificação em relação à divisa do terreno, podendo ser lateral ou de fundos, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III – alinhamento: linha que delimita a divisa do terreno com o logradouro público;

IV – alvará: documento expedido pelo município que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;

V – área de uso institucional: área de uso público destinada à instalação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VI – Área de Preservação Permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico da flora e da fauna, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme a legislação vigente;

VII – área verde: espaço público com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, destinado às atividades recreativas, de lazer, sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, bem como aos propósitos de melhoria e manutenção da qualidade ambiental e paisagística, proteção dos recursos hídricos e bens, provido de equipamentos de uso coletivo, indisponível para construções residenciais;

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

IX – canteiro central: obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento e destinado à arborização;

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

XI – condomínio horizontal de lotes: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, constituídos sob a forma de unidades imobiliárias autônomas, às quais são atribuídas frações ideais, sob regime condominial, com abertura de novas vias de circulação privadas e vedada a abertura de logradouros públicos em seu perímetro, aplicando-se no que couber as disposições relativas à incorporação imobiliária, parcelamento do solo e condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

XII – desdobro: divisão da área de um lote para a formação de novos lotes menores, desde que servidos de infraestrutura básica e todos com testadas para uma via pública regular, com matrículas distintas sem implicar a abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes;

VERSÃO PRELIMINAR

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

XIV – divisa: linha limítrofe entre um terreno;

XV – equipamentos comunitários: instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação e cultura, lazer, saúde, segurança pública, assistência social e similares;

XVI – equipamentos urbanos: instalações de infraestrutura urbana destinadas aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, circulação, transporte público, limpeza urbana, gás canalizado, rede lógica, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, e similares;

XVII – faixa de domínio: área de terras determinada legalmente por Decreto de Utilidade Pública para uso rodoviário, sendo ou não desapropriada, cujos limites foram estabelecidos de conformidade com a necessidade exigida no projeto de engenharia rodoviária;

XVIII – faixa de serviço: parte da calçada destinada a acomodar o mobiliário, canteiro, árvores e postes de iluminação ou sinalização, conforme as normativas da ABNT;

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

XX – faixa não edificável (*non aedificandi*): espaço onde não se permite construção de edificações;

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

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

XXIII – georreferenciado: levantamento realizado com receptores GNSS, apoiado na rede de referência cadastral municipal, ou caso inexistente, nos vértices homologados do IBGE;

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

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

XXVI – lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações aplicáveis, para a zona em que se situe, resultante de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais de lotes, com frente para logradouro público ou via de circulação, em condições de receber edificação;

XXVII – loteamento: subdivisão de gleba em lotes, constituídos sob a forma de imóveis autônomos, destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

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

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

VERSÃO PRELIMINAR

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

XXXI –praça de retorno: área para manobra, na extremidade de uma via sem saída;

XXXII – projeto executivo: representação final das informações técnicas do projeto e seus elementos, instalações e componentes, completas e definitivas, necessárias e suficientes à execução dos serviços de obras correspondentes;

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

XXXIV – remembramento: junção de lotes contíguos, para constituição de um ou mais imóveis, com aproveitamento do sistema viário existente;

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

XXXVI – testada: dimensão da largura do terreno, definida pela distância entre suas divisas laterais, voltada para o logradouro público ou via de circulação, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XXXVII – UFM: Unidade Fiscal Monetária, conforme legislação vigente;

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

XXXIX – via coletora: aquela caracterizada pela função de coletar e distribuir o tráfego proveniente das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

XL – via local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas; e

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

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS GERAIS

Art. 5º Somente serão permitidos o parcelamento do solo urbano e a implantação de condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano.

Art. 6º Na área rural, o parcelamento do solo, deve atender à legislação vigente e às demais regulamentações do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do órgão ambiental competente.

Art. 7º Todo parcelamento do solo urbano e todo condomínio horizontal de lotes deverão ser submetidos à análise e aprovação do setor responsável pelo planejamento urbano, devendo estar de acordo com as normativas da ABNT, esta Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

§ 1º Somente poderão ser admitidos parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes se deles resultarem apenas lotes edificáveis que atendam aos parâmetros urbanísticos e construtivos do zoneamento incidente, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 2º Quando o projeto de parcelamento do solo urbano ou de condomínio horizontal de lotes se localizar em mais de uma zona, deverão ser observadas as disposições previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo para os terrenos situados em mais que uma zona.

Art. 8º Não serão permitidos o parcelamento do solo urbano e a implantação de condomínios horizontais de lotes:

I – em terrenos alagadiços e úmidos, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e o escoamento das águas, desde que laudo técnico não caracterize a área como banhado ou Área de Preservação Permanente, de acordo com as normas vigentes;

II – em terrenos que tenham sido aterrados ou tenham suspeita de contaminação com material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, salvo se atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes e garantida a segurança na área, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V – ao longo das faixas não edificáveis (*non aedificandi*) de acordo com a legislação vigente;

VI – em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis de minério pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial;

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

VIII – em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas;

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

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

XI – em Áreas de Preservação Permanente, de acordo com a legislação vigente e o Cartograma de Restrições Ocupacionais previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XII – 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 com outro imóvel;

XIII – em imóveis sem testada e/ou acessos diretos à via pública oficial em boas condições de trafegabilidade, a critério do município;

XIV – quando o empreendedor for responsável por outros parcelamentos irregulares e clandestinos; e

XV – quando não houver viabilidade técnica ou econômica de interligação ao sistema de abastecimento público de água ou à rede de distribuição de energia elétrica, conforme os prestadores responsáveis por estes serviços.

§ 1º Para comprovação da adequação dos terrenos nas exceções previstas neste artigo, deverão ser elaborados estudos técnicos e apresentada responsabilidade técnica de eventuais obras.

§ 2º Eventuais ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso XIII deste artigo recairão sobre o empreendedor.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 9º Somente serão admitidos os parcelamentos do solo urbano e os condomínios horizontais de lotes quando adequados ao sistema viário existente, devendo estar próximos de outros loteamentos já consolidados e em áreas dotadas de infraestrutura básica.

Art. 10. Em nenhum caso as vias dos parcelamentos do solo urbano ou dos condomínios horizontais de lotes poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo ser executadas as obras necessárias nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

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

§ 2º Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes, especialmente aqueles situados a montante de áreas já urbanizadas, deverão incorporar em sua concepção medidas de amortecimento das vazões pluviais, visando à permanência das condições hidrológicas originais da bacia, observadas as diretrizes da legislação pertinente e do órgão ambiental competente.

Art. 11. Independentemente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes, deverão observar:

I – o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

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

III – a conservação e a manutenção das Áreas de Preservação Permanente e do patrimônio natural tombado pelo Poder Público;

IV – as características geológicas e a topografia do terreno;

V – a mobilidade urbana e o sistema viário do município;

VI – as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável; e

VII – as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor.

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

Art. 12. Não caracteriza loteamento a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas pelo município, com vistas a dar continuidade e estruturar a malha viária para uso público.

Art. 13. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento do solo ou de condomínio horizontal de lotes, a devida regularização deverá ser realizada previamente, constituindo-se de processo à parte.

Art. 14. Os parcelamentos do solo e condomínios horizontais de lotes com testada para as rodovias estaduais e federais deverão estar adequados às normas pertinentes ao tema e dispor de acessos conforme licença concedida pelo órgão competente.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 15. Cabe ao município a fiscalização das obras de parcelamentos do solo urbano e de condomínios horizontais de lotes em todo o território municipal, nos termos da legislação pertinente à matéria.

Art. 16. Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto, execução ou especificação a ser submetido ao município.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos regularmente no respectivo conselho profissional e que tenham atribuições profissionais para tais atos.

§ 2º A responsabilidade técnica pelos projetos, cálculos e especificações caberá ao autor do projeto e, pela execução das obras, ao responsável pela execução.

TÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 17. A aprovação do desdobro, desmembramento ou remembramento pelo município está sujeita às seguintes condições:

I – comprovação de que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento e remembramento;

II – no caso de desdobro, o lote estar ocupado para fins residenciais ou mistos, com edificações construídas até 10 de dezembro de 2004;

III – estar adequadamente servido de infraestrutura básica; e

IV – os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 18. Os desmembramentos não poderão exceder 10 (dez) lotes.

Art. 19. 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 empreendedor comprovar que o remembramento se destina a fins de interesse social, em observância às exigências previstas pela legislação federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Art. 20. Para efeitos desta Lei, são tipos de loteamento:

I – convencional;

II – popular de interesse social;

III – misto;

VERSÃO PRELIMINAR

IV – empresarial; e

V – industrial.

Art. 21. Todos os tipos de loteamentos deverão ser servidos de infraestrutura básica.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Loteamento convencional é aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com a área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabela de parâmetros urbanísticos, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados na Zona Mista Central – ZMC, na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1 e na Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção II

Do Loteamento Popular de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento popular de interesse social, aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com a área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabela de parâmetros urbanísticos, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O loteamento popular de interesse social será promovido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, para atender exclusivamente às famílias inscritas no Cadastro Único do município ou realocadas de áreas de risco ou de Áreas de Preservação Permanente, com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social em regulamentação específica.

Art. 25. Os loteamentos populares de interesse social poderão ser autorizados na Macrozona de Consolidação e na Macrozona de Ocupação Controlada, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos da zona, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 26. Todos os loteamentos populares de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, com base no Cadastro Único do município, e deverão possuir agente financiador.

Seção III

Do Loteamento Misto

Art. 27. Considera-se loteamento misto aquele cujo parcelamento do solo urbano contemple, em um mesmo empreendimento, lotes convencionais e lotes populares de interesse social.

Art. 28. Aplicam-se ao loteamento misto as disposições previstas para os loteamentos convencionais e para os loteamentos populares de interesse social, conforme previsto nesta Lei.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 29. Os loteamentos mistos poderão ser autorizados nas seguintes zonas:

I – Zona Mista Central – ZMC;

II – Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1; e

III – Zona de Interesse Residencial 2 – ZIR2.

Art. 30. Nos loteamentos mistos promovidos pela iniciativa privada, a demanda correspondente aos lotes populares de interesse social será obrigatoriamente definida pelo município, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, com base no Cadastro Único do município, devendo esta parcela do empreendimento possuir agente financiador.

Seção IV

Do Loteamento Industrial e do Loteamento Empresarial

Art. 31. Considera-se loteamento industrial aquele destinado à instalação de atividades industriais e de logística, com base no disposto nesta Lei, na legislação federal, especialmente na Lei Federal n.º 6.803, de 2 de julho de 1980, na legislação estadual pertinente e nas disposições do Plano Diretor.

Art. 32. Considera-se loteamento empresarial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 33. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependem da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 34. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados na Zona de Apoio Industrial – ZAI e na Zona de Expansão Industrial – ZEI, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos da zona, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 35. Será exigida, nos loteamentos industriais e empresariais, a instalação de cortina arbórea nas divisas do terreno que confrontarem com zonas não industriais localizadas no perímetro urbano.

Parágrafo único. A cortina arbórea prevista no *caput* deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade do empreendimento no seu entorno, devendo atender às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15 m (quinze metros).

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Art. 36. Os condomínios horizontais de lotes serão instituídos na forma da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Código Civil, devendo ainda:

I – ter uma fração ideal de terreno vinculada a cada lote compreendendo as partes comuns;

II – cada lote ser registrado por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre o qual se erguerá edificação correspondente; e

III – ser servido de infraestrutura básica.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 37. É vedado ao condomínio horizontal de lotes:

I – ter área superior a 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis (*non aedificandi*), 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 – ter lotes com dimensões inferiores às mínimas estabelecidas para a zona incidente, conforme a Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo; e

IV – promover futuro parcelamento do solo urbano de parte ou todo do condomínio que resulte em número de frações ideais superior ao aprovado no projeto do condomínio e que não esteja de acordo com os parâmetros urbanísticos, com a destinação de áreas públicas e com as demais exigências desta Lei e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. O licenciamento e a aprovação de condomínios horizontais de lotes a partir de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) dependem da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 39. O condomínio horizontal de lotes pode ser empreendido em área oriunda de reparcelamento ou de modificação de parcelamento.

Parágrafo único. Para os condomínios em áreas oriundas de loteamentos regulares, nos quais já foram doadas as áreas previstas nesta lei, estas não serão novamente exigidas, independentemente da doação anterior.

Art. 40. O acesso do condomínio ao sistema viário público deverá estar de acordo com as normas de sistema viário definidas nesta Lei.

Art. 41. Toda a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio será atribuída aos condôminos.

Art. 42. O alinhamento e as divisas dos condomínios horizontais de lotes deverão ser cercados conforme disposto no Código de Obras e no Código de Posturas.

Art. 43. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio horizontal de lotes com o logradouro público.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 44. Para fins de loteamentos e condomínios horizontais de lotes, constituem áreas de uso público que devem ser doadas ao município:

I – áreas destinadas ao sistema viário;

II – áreas de uso institucional; e

III – áreas verdes.

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

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 45. Nenhum loteamento ou condomínio horizontal de lotes será aprovado sem a destinação ao município, sem ônus para este, de áreas de uso público correspondentes, no mínimo aos seguintes percentuais da área total da gleba:

I – 10% (dez por cento) para área verde;

II – 3% (três por cento) para área de uso institucional.

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

§ 2º Nos loteamentos industriais e empresariais, fica permitida a doação de áreas verdes em percentuais inferiores ao previsto no *caput*, em um mínimo de 5% (cinco por cento).

Art. 46. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento ou do condomínio horizontal de lotes, a localização e a conformação das áreas verdes e de uso institucional, preferencialmente próximas à entrada do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e áreas de uso institucional de acordo com seus interesses futuros de instalação de equipamentos públicos, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento do município e da população como um todo.

§ 2º Em condomínios horizontais de lotes, as áreas verdes e de uso institucional destinadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites do condomínio, localizadas a uma distância máxima de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e adequação às necessidades do município.

Art. 47. As áreas verdes e de uso institucional não serão permutáveis, alienáveis nem terão seu uso alterado pelo município.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput*, as áreas de uso institucional, mediante lei específica, devidamente fundamentada no interesse público.

Art. 48. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e de uso institucional, além do disposto neste Capítulo, deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 49. Toda a área de Reserva Legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente integrantes de Reserva Legal.

Art. 50. As áreas verdes e de uso institucional poderão ser agrupadas em um único terreno, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos.

Art. 51. As áreas verdes e de uso institucional deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 30% (trinta por cento), o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para sua adequação.

Art. 52. As áreas verdes e de uso institucional deverão ter acesso público direto e amplo a partir do logradouro público, em conformidade com a ABNT NBR 9050, ou outra que vier a substitui-la.

VERSÃO PRELIMINAR

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e das Vias De Circulação

Art. 53. Em relação às áreas destinadas ao sistema viário, os loteamentos e condomínios horizontais de lotes deverão:

I – assegurar a continuidade do sistema viário da cidade, através da articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

II – harmonizar-se com a topografia local;

III – incorporar os trechos, as diretrizes e a hierarquização viária que o município indicar.

Parágrafo único. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior, nem ter categoria diferente daquela, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

Art. 54. O projeto das vias de circulação deverá estar de acordo com as diretrizes aplicáveis de projeto geométrico do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT.

Parágrafo único. Em áreas excessivamente declivosas, serão permitidas rampas viárias com declividade de até 15% (quinze por cento) desde que não ultrapassem 1/3 (um terço) da extensão da via e seja apresentada solução específica para garantir as condições de acessibilidade.

Art. 55. As vias deverão conter os seguintes elementos e obedecer às seguintes dimensões mínimas, conforme disposto no Apêndice I:

Elemento/Hierarquia viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada arborizada (m)	2,2	2,7	3,0
Malha cicloviária (m)	-	2,4	3,0
Acostamento 1 (m)	-	-	3,0
Faixa de trânsito 1 (m)	3,0	3,0	3,3
Canteiro central (m)	-	1,0	1,5
Faixa de trânsito 2 (m)	3,0	3,0	3,3
Acostamento 2 (m)	-	-	3,0
Estacionamento (m)	2,5	2,5	-
Calçada não arborizada (m)	2,0	2,4	2,8
Gabarito mínimo (m)	12,7	17,0	22,9

Art. 56. Nos loteamentos, deverá ser prevista, no mínimo, uma via principal que atenda aos parâmetros mínimos estabelecidos para vias coletoras.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* as vias implantadas em loteamentos populares de interesse social.

Art. 57. As calçadas deverão ser construídas de acordo com o Código de Obras, com o padrão definido pelo município com as seguintes disposições:

I – não poderão ter degraus ou rampas de acesso aos lotes;

II – deverão ser planas do meio-fio até o alinhamento, ressalvada a declividade transversal máxima de 3% (três por cento), desde a testada até a linha do meio-fio;

III – deverão ser revestidas com material antiderrapante;

IV – seguir as demais exigências contidas na NBR 9050, ou outra que vier a substitui-la, no que diz respeito à acessibilidade nas calçadas; e

V – ter faixa de serviço arborizada com espécies de árvores nativas adequadas à arborização urbana, em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

Parágrafo único. Em casos de impossibilidade do cumprimento dos parâmetros estabelecidos no inciso IV, o município deverá ser informado, e, confirmando a impossibilidade, fornecerá diretrizes para execução das calçadas, garantindo ao máximo a observância às normativas da ABNT.

Art. 58. A malha cicloviária deverá:

I – possuir seção transversal plana, admitindo-se a declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) para fins de drenagem, de uma margem a outra;

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

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

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

II – o espaço previamente destinado à malha cicloviária deverá ser utilizado como outro elemento viário indicado no Apêndice I.

Art. 59. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 60. Conforme o Apêndice II, a via deverá ser construída com praça de retorno quando:

I – não for possível transpor Área de Preservação Permanente;

II – o terreno apresentar declividade longitudinal superior ao máximo permitido nesta Lei;

III – forem constatados pelo município outros casos de impossibilidade de conexão viária futura;

IV – estiver prevista como parte de sistema viário projetado pelo município e terminar na divisa do loteamento ou do condomínio.

Art. 61. Os loteamentos a serem construídos em glebas adjacentes a vias construídas com praças de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 62. As vias construídas com praça de retorno não poderão ultrapassar 100 m (cem metros) de comprimento, medido da via de acesso mais próxima.

Parágrafo único. A praça de retorno, simétrica ou não em relação ao eixo, deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista, devendo ser dotada de calçada em todo seu contorno, conforme exemplificado no Apêndice III desta Lei.

Art. 63. Não será permitida a implantação de lotes que impossibilitem conexão futura da malha viária.

Art. 64. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pelo município.

Art. 65. Nos loteamentos, poderá ser exigida, mediante anuência do setor responsável pelo trânsito no município, a implantação de pontos para embarque e desembarque destinados ao transporte público ou escolar, dotados de abrigo, bem como baias para parada dos veículos, quando tecnicamente necessário e

VERSÃO PRELIMINAR

de acordo com as características do empreendimento, observadas as normas técnicas aplicáveis, as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e a legislação específica pertinente.

Parágrafo único. A localização e a quantidade dos pontos previstos no *caput* deverão ser indicadas pelo setor responsável, visando ao planejamento do transporte coletivo, sendo preferencialmente na via principal do loteamento.

Art. 66. O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com mais de um ponto do sistema viário existente, para melhorar a integração da malha viária.

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS E LOTES

Art. 67. Para efeito desta Lei, as áreas e testadas mínimas dos lotes deverão obedecer aos critérios estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A área máxima dos lotes resultantes do parcelamento do solo urbano é de 5 ha (cinco hectares).

Art. 68. As quadras deverão ter comprimento máximo de 150 m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Serão admitidos comprimentos de quadra superiores ao estabelecido no *caput* quando não houver a possibilidade de união ao sistema viário existente ou projetado, a critério do município, desde que não excedam 240 m (duzentos e quarenta metros).

CAPÍTULO VI

DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS (*NON AEDIFICANDI*)

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

I – as faixas ao longo das faixas de domínio público:

a) paralelas às rodovias, conforme regulamentação específica;

b) de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos prestadores de serviço responsáveis pela distribuição de energia elétrica, em todo o território municipal;

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

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

IV – as faixas sanitárias.

Art. 70. Nas quadras em que existirem lotes em cota negativa em relação à rede coletora, é obrigatória a reserva de faixas sanitárias para drenagem pluvial e para a rede de esgoto sanitário:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talvegues, quando for o caso.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º As faixas sanitárias deverão ser implantadas respeitando os parâmetros regulamentados pelo prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, a partir do eixo da tubulação.

§ 2º As faixas sanitárias deverão ter acesso livre, a partir das vias públicas, devendo 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 E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 71. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes será composta por:

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

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

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

IV – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme as diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT;

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

VI – outros elementos que venham a ser exigidos.

§ 1º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede coletora de esgoto sanitário ao sistema público de coleta e tratamento de esgoto sanitário, deverá ser adotada solução individual, não dispensando a necessidade de construção do sistema de esgotamento sanitário, conforme inciso V.

§ 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, cabe ao empreendedor do parcelamento do solo urbano e condomínio horizontal de lotes:

I – a demarcação:

a) dos lotes com marcos georreferenciados em concreto; e

b) das Áreas de Preservação Permanente, quando houver;

VERSÃO PRELIMINAR

II – a construção dos meios-fios de concreto e das sarjetas;

III – a manutenção das áreas de uso público, da infraestrutura básica e complementar até a conclusão das obras e a entrega do empreendimento;

IV – a identificação, por meio de placas, das áreas de uso institucional, áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente;

V – a execução do projeto de arborização das calçadas, canteiros centrais e áreas de uso público, de acordo com as diretrizes de arborização urbana e com espécies nativas e com as exigências do órgão ambiental competente;

VI – a construção de aterros, arrimos, taludes, pontes ou similares, quando necessários à urbanização adequada e em conformidade com as normas técnicas; e

VII – a recuperação da Área de Preservação Permanente, quando aplicável, de acordo com as diretrizes do órgão ambiental responsável.

Art. 73. O município poderá exigir a instalação de outras infraestruturas complementares.

Art. 74. As infraestruturas subterrâneas terão profundidade mínima:

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

II – conforme normativas da ABNT, quando executadas sob a via.

CAPÍTULO VIII
DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Art. 75. São etapas do licenciamento urbanístico para a aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais de lotes pelo município:

I – consulta de viabilidade técnica;

II – anteprojeto; e

III – projeto executivo.

Art. 76. As plantas, os levantamentos e os estudos técnicos a que se refere este Capítulo, exigidos nas etapas de anteprojeto e de projeto executivo, deverão:

I – ser devidamente assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no conselho profissional;

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

III – estar adequados às normativas da ABNT;

IV – ser georreferenciados em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, zona 22S, datum SIRGAS 2000; e

V – ser entregues em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) cópia em formato digital, em PDF ou outro formato exigido pelo município.

VERSÃO PRELIMINAR

Art. 77. 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.

Art. 78. O setor responsável pelo planejamento urbano do município deverá obedecer aos seguintes prazos:

I – 30 (trinta) dias corridos para responder à consulta da viabilidade, a partir da entrada do requerimento;

II – 45 (quarenta e cinco) dias corridos para examinar o anteprojeto, a partir do devido protocolo; e

III – 30 (trinta) dias corridos para aprovação do projeto executivo, a partir do devido protocolo.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade Técnica

Art. 79. Antes de protocolar o anteprojeto de parcelamento do solo urbano ou de condomínio horizontal de lotes, o empreendedor deverá protocolar a consulta de viabilidade técnica no município, anexando os seguintes documentos:

I – requerimento acompanhado de título de propriedade ou certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, expedida há menos de 90 (noventa) dias;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do imóvel, abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, indicando:

a) as divisas do imóvel com indicações dos confrontantes;

b) as curvas de nível do imóvel com equidistância de 1 m (um metro);

c) a indicação e a localização de todos os elementos e condicionantes naturais, como cursos de água, bosques, mananciais, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, banhados, áreas alagadiças, locais sujeitos à inundação e com grande potencial de erosão, outras indicações topográficas relevantes, faixas não edificáveis (*non aedificandi*) e demais elementos significativos existentes;

d) a indicação de vias contíguas e próximas;

e) os equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências;

f) as construções existentes no imóvel, com às respectivas amarrações às divisas;

g) a localização das vias a serem construídas e das áreas de uso público;

III – modalidade de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal de lotes pretendido;

IV – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 80. Em resposta à consulta de viabilidade técnica, o município indicará, de acordo com as diretrizes de planejamento federal, estadual e municipal, os seguintes dados:

I – a viabilidade ou não da modalidade pretendida;

II – a indicação do zoneamento, dos usos e dos parâmetros urbanísticos incidentes, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VERSÃO PRELIMINAR

III – as faixas não edificáveis (*non aedificandi*), faixas sanitárias e outras restrições ocupacionais, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV – a porcentagem, localização e geometria dos terrenos destinados às áreas verdes e de uso institucional, quando se tratar de loteamento ou condomínio horizontal de lotes;

V – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, relacionadas com a área do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal de lotes, a serem respeitadas;

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

VII – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando aplicável;

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

IX – outras exigências legais que incidam sobre o projeto, quando aplicável.

§ 1º O município poderá exigir do empreendedor qualquer outro documento ou análise que julgar necessário, visando o interesse público.

§ 2º A resposta à consulta de viabilidade técnica não implica o protocolo ou a aprovação do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal de lotes, tampouco garante a inalteração das diretrizes expedidas.

§ 3º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, o empreendedor deverá providenciar a retificação administrativa da matrícula, que deverá ser reapresentada nesta etapa por ocasião da aprovação definitiva do projeto.

Seção II

Do Projeto Executivo de Desdobro, Desmembramento ou Remembramento

Art. 81. Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos após a resposta à consulta de viabilidade, o empreendedor deverá apresentar o projeto executivo de desdobro, desmembramento ou remembramento ao município, que deverá conter todas as exigências contidas na Consulta de Viabilidade Técnica e, ainda:

I – as certidões atualizadas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – a planta de situação do imóvel;

III – a planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:

a) as divisas com indicações dos confrontantes;

b) o terreno original e a subdivisão dos novos lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);

d) a indicação de marcos de delimitação dos lotes;

e) os demais elementos significativos ao projeto;

VERSÃO PRELIMINAR

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

V – memorial descritivo e relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas, desdobradas ou remembradas;

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

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

VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

Art. 82. O município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbanística municipal, a política urbana municipal, as normas técnicas aplicáveis, indicando, conforme o caso, a necessidade de adequações no projeto executivo apresentado.

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

Art. 83. O projeto executivo será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem feitas.

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Horizontais de Lotes

Art. 84. Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da resposta à consulta de viabilidade técnica, o empreendedor deverá apresentar ao município, o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal de lotes, que deverá conter todas as exigências contidas na Consulta de Viabilidade Técnica e mais as seguintes:

I – certidão da baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, quando aplicável;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do anteprojeto, indicando:

a) a divisão das quadras e lotes;

b) os anteprojetos das áreas de uso público; e

c) os demais elementos significativos para o projeto;

III – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços;

IV – quadro estatístico de áreas; e

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

Art. 85. O município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbanística municipal, a política urbana municipal e as normas técnicas aplicáveis, indicando, conforme o caso, a necessidade de adequações no anteprojeto apresentado, de apresentação de novo anteprojeto ou de elaboração do projeto executivo.

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

Art. 86. O anteprojeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem feitas.

VERSÃO PRELIMINAR

§ 1º O anteprojeto aprovado receberá a numeração oficial para identificação das vias que deverão constar no projeto executivo.

§ 2º O município indicará a localização e o número de lotes a serem caucionados.

§ 3º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto executivo terá validade por 6 (seis) meses.

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais de Lotes

Art. 87. Aprovado o anteprojeto, o empreendedor deverá apresentar o projeto executivo contendo:

I – planta de situação do imóvel, indicando os equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 500 m (quinhentos metros), com as respectivas amarrações;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto executivo, indicando:

a) as divisas com indicações dos confrontantes;

b) a subdivisão das quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração;

c) a indicação dos marcos, das curvas e da delimitação das áreas de uso público e dos lotes caucionados;

d) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) e indicação de talvegues;

e) indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais; e

f) indicações das restrições que, eventualmente, incidam sobre os lotes ou edificações;

III – projeto do sistema de distribuição de água, indicando o diâmetro das canalizações, a especificação dos materiais empregados e, quando exigidos, os reservatórios e equipamentos de recalque, previamente aprovados 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 drenagem de águas pluviais, indicando a declividade dos coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água e as obras complementares, previamente aprovado pelo prestador do serviço;

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

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

VIII – projetos de área verde previamente aprovados pelo setor responsável pelo planejamento urbano do município;

IX – projeto de terraplanagem, a critério do município;

X – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e licenciado pelo órgão ambiental competente;

XI – memorial descritivo, que deverá conter pelo menos:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente, quando houver;

VERSÃO PRELIMINAR

c) indicação das áreas de uso público;

d) relação discriminativa das quadras e dos lotes com as respectivas áreas; e

e) quadro estatístico da área escriturada, área parcelada, área destinada ao sistema viário, área verde, área de uso institucional e área remanescente do terreno original, quando houver;

XII – modelo do contrato de promessa de compra e venda, de acordo com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, contendo cláusulas que especifiquem:

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

b) o prazo de execução da infraestrutura, previsto nesta Lei;

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

d) o enquadramento do lote conforme zoneamento incidente previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XIII – cronograma físico-financeiro;

XIV – matrícula atualizada do imóvel;

XV – termo de compromisso de caução;

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

XVII – licenciamento ambiental, quando exigido;

XVIII – futura convenção de condomínio, quando condomínio horizontal, em conformidade com a Lei Federal n.º 4.591, de 1964 ou outra que vier a substitui-la.

CAPÍTULO IX

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

Art. 88. O município deverá analisar a conformidade do projeto executivo com o anteprojeto aprovado, com a legislação urbanística municipal, com a política urbana municipal e com as normas técnicas aplicáveis, podendo indicar as alterações necessárias.

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

Art. 89. O projeto executivo será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem feitas.

§ 1º Na aprovação do projeto, o município expedirá o alvará de execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

§ 2º No ato de recebimento do alvará, o empreendedor assinará termo de compromisso, no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá de acordo com o projeto aprovado pelo município, obrigando-se a:

I – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis e da formalização da caução;

VERSÃO PRELIMINAR

II – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, observando o prazo máximo previsto nesta Lei;

III – executar as obras de aterros, arrimos, taludes, pontes ou similares, quando necessárias para as adequadas condições viárias, de segurança e sanitárias do imóvel;

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

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

VI – caucionar um determinado número de lotes com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas, conforme previsto nesta Lei.

§ 3º No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o empreendedor é obrigado a executar e o cronograma de execução.

Seção I

Da Modificação de Projetos

Art. 90. Os projetos de parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais de lotes poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos ao município e aprovados por ele, por meio dos seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a modificação;

II – memorial descritivo da modificação; e

III – projeto de modificação.

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

§ 2º Nos casos de modificação do projeto ou de sua execução, será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

Seção II

Das Garantias

Art. 91. Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor, de acordo com o termo de compromisso, este deverá dar em caução ao município um determinado número de lotes de livre escolha do município, equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor das obras e dos serviços de infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários a serem executados.

§ 1º O valor dos lotes, para efeito deste artigo, será calculado pelo preço, do imóvel sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato de registro, ficando as taxas às custas do empreendedor.

VERSÃO PRELIMINAR

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

§ 4º Os cálculos sobre o custo das obras e a avaliação do valor dos lotes são passíveis de verificação e aprovação pelo município.

§ 5º À escolha do município, poderão ser exigidas garantias reais externas ao loteamento ou condomínio horizontal de lotes, que garantam parcial ou totalmente a execução orçamentária.

Art. 92. A liberação parcial dos lotes caucionados poderá ser realizada em loteamentos e condomínios horizontais de lotes executados por setores, à medida que obras completas do setor forem entregues, de acordo com o termo de compromisso, e aceitas pelo município.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 93. Aprovado o projeto executivo do loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio horizontal de lotes, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis, observando os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, bem como as normas da corregedoria do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJSC.

Art. 94. Registrado o parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal de lotes, após os trâmites legais, o oficial do Registro de Imóveis comunicará o registro ao município, por certidão para fins de cadastro e mapeamento.

CAPÍTULO XI

DA EXECUÇÃO E ENTREGAS DAS OBRAS

Art. 95. As obras e os serviços relacionados nos projetos deverão ser concluídos no prazo previsto no cronograma aprovado, com prazo de 4 (quatro) anos, a partir da data do registro, devendo o prazo ficar especificado no respectivo alvará.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará de licença poderá ser excepcionalmente prorrogado por 2 (dois) anos, desde que autorizado pelo município, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 96. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção das licenças ambientais necessárias durante todo o período de execução das obras.

Art. 97. Nos loteamentos e condomínios horizontais de lotes, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo o nome do loteamento ou condomínio, do proprietário, da empresa ou do responsável técnico, o número e a data do ato municipal que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 98. Findos os prazos previstos, caso não tenham sido executadas as obras e os serviços exigidos, o município promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bens públicos do município.

VERSÃO PRELIMINAR

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

Art. 99. O município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio horizontal de lotes se constatar paralisação das obras por 120 (cento e vinte) dias corridos.

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

§ 2º Decorrido o prazo sem 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 gastos realizados a mais.

Seção Única

Da Vistoria e do Recebimento

Art. 100. Após a conclusão de todas as obras e dos serviços exigidos, o empreendedor solicitará ao município, por meio de requerimento, que seja feita a vistoria das obras e dos serviços executados no loteamento ou condomínio horizontal de lotes.

Parágrafo único. O requerimento do empreendedor deverá ser acompanhado:

I – do projeto "*as built*" do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, incluindo a infraestrutura básica instalada;

II – da Licença Ambiental de Operação, quando aplicável;

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

IV – do comprovante de registro do loteamento ou condomínio horizontal de lotes;

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

VI – dos demais documentos exigíveis em decorrência da execução de obras e serviços especiais.

Art. 101. Após a vistoria, o município expedirá um laudo de vistoria.

Parágrafo único. Caso todas as obras estejam de acordo com o projeto aprovado e com o termo de compromisso, o município expedirá um termo de conclusão das obras e de recebimento das áreas de uso público, que deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para o cancelamento da caução.

Art. 102. Após a expedição do termo de recebimento e o registro, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 103. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo empreendedor, nas áreas de uso institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio público, sem qualquer ônus ou encargo para o município.

CAPÍTULO XII

VERSÃO PRELIMINAR

DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 104. A fiscalização será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras.

§ 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 aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 105. O empreendedor deverá manter 1 (uma) cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 106. Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários, os fiscais deverão elaborar laudo relatando o estágio de execução das obras, que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal de lotes.

CAPÍTULO XIII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 107. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, o município expedirá uma intimação ao proprietário ou ao responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação dentro do prazo concedido, será:

I – lavrado o auto de infração e de embargo, bem como aplicada multa, se as obras estiverem em andamento; e

II – aplicada multa, no caso de obras concluídas.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação das obras.

§ 4º Da penalidade de embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, ao município, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 108. O município comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 109. A infração a quaisquer dispositivos desta Lei acarretará ao empreendedor, a aplicação de multas e embargo de execução do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na legislação federal.

Art. 110. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções correspondentes:

VERSÃO PRELIMINAR

I – o empreendedor e o responsável técnico pela obra que iniciarem a execução de qualquer obra de parcelamento do solo urbano sem projeto aprovado ou em desacordo com as disposições da legislação e das normas federais, estaduais e municipais serão penalizados com o embargo da obra e com multa de 20 (vinte) UFM;

II – o empreendedor e o responsável técnico pela obra que prosseguirem com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, serão penalizados com o embargo da obra e com multa de 20 (vinte) UFM;

III – o empreendedor e o responsável técnico pela obra que executarem as obras sem observar projeto aprovado e o ato administrativo de licença serão penalizados com embargo e multa de 10 (dez) UFM;

IV – o responsável técnico pela obra que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras de parcelamento do solo urbano, será penalizado com multa de 10 (dez) UFM;

V – o empreendedor e o responsável técnico pela obra que aterrarem, estreitarem, obstruírem ou desviarem curso d`água sem autorização do município e do órgão ambiental competente bem como executarem estas obras em desacordo com o projeto aprovado serão penalizados com o embargo das obras e multa de 40 (quarenta) UFM;

VI – o empreendedor e o responsável técnico pela obra que desrespeitarem embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes serão penalizados com multa de 2 (duas) UFM por dia, sem prejuízo da responsabilidade criminal;

VII – o empreendedor que anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e, em qualquer caso, quando os aspectos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, ficará sujeito à apreensão do material, dos equipamentos ou das máquinas utilizados na propaganda e à multa de 40 (quarenta) UFM; e

VIII – o empreendedor que não executar qualquer obrigação prevista no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo urbano será notificado e ficará sujeito à multa de 40 (quarenta) UFM.

Art. 111. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 50% (cinquenta por cento) da UFM.

Art. 112. Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a prática de nova infração às disposições desta Lei no prazo de até 2 (dois) anos, contado da data em que se tornar definitiva a decisão que aplicou a penalidade pela infração anterior.

Art. 113. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

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 as disposições da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III

VERSÃO PRELIMINAR

DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 115. Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes com projeto executivo aprovado e alvará emitido serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 116. Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais de lotes em processo de licenciamento, bem como aqueles com alvarás vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições desta Lei, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 117. É proibido abrir vias ou logradouros públicos no município, sem prévia licença e fiscalização do município, exceto nos casos previstos em lei.

Art. 118. Não caberá ao município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, traçado de vias ou quadras, quanto ao direito de terceiros em relação à área do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal de lotes.

Art. 119. O município não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros ou condomínios horizontais de lotes promovidos sem sua aprovação ou executados em desacordo com as normas de aprovação ou ainda, quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo município.

Parágrafo único. Para esses efeitos, obriga-se o empreendedor a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de cassação do respectivo alvará.

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

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 121. Os casos omissos decorrentes da presente Lei serão, salvo existência de reserva legal, previstos em regulamentação do Poder Executivo Municipal.

Art. 122. Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

Art. 123. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 1.705, de 10 de dezembro de 2004 e suas alterações.

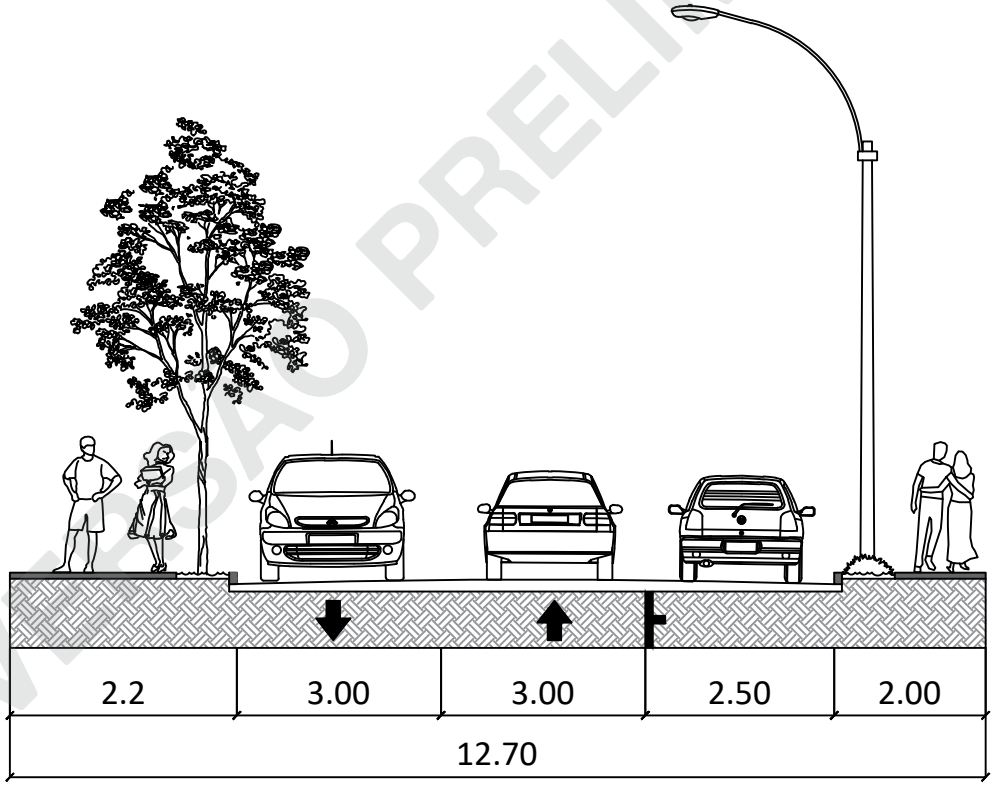
Nova Veneza, ___ de ____ de 2026.

ÂNGELA MARIANA PANATO GHISLANDI DE MELO

Prefeita de Nova Veneza

VERSÃO PRELIMINAR

VERSÃO PRELIMINAR



APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Nova Veneza

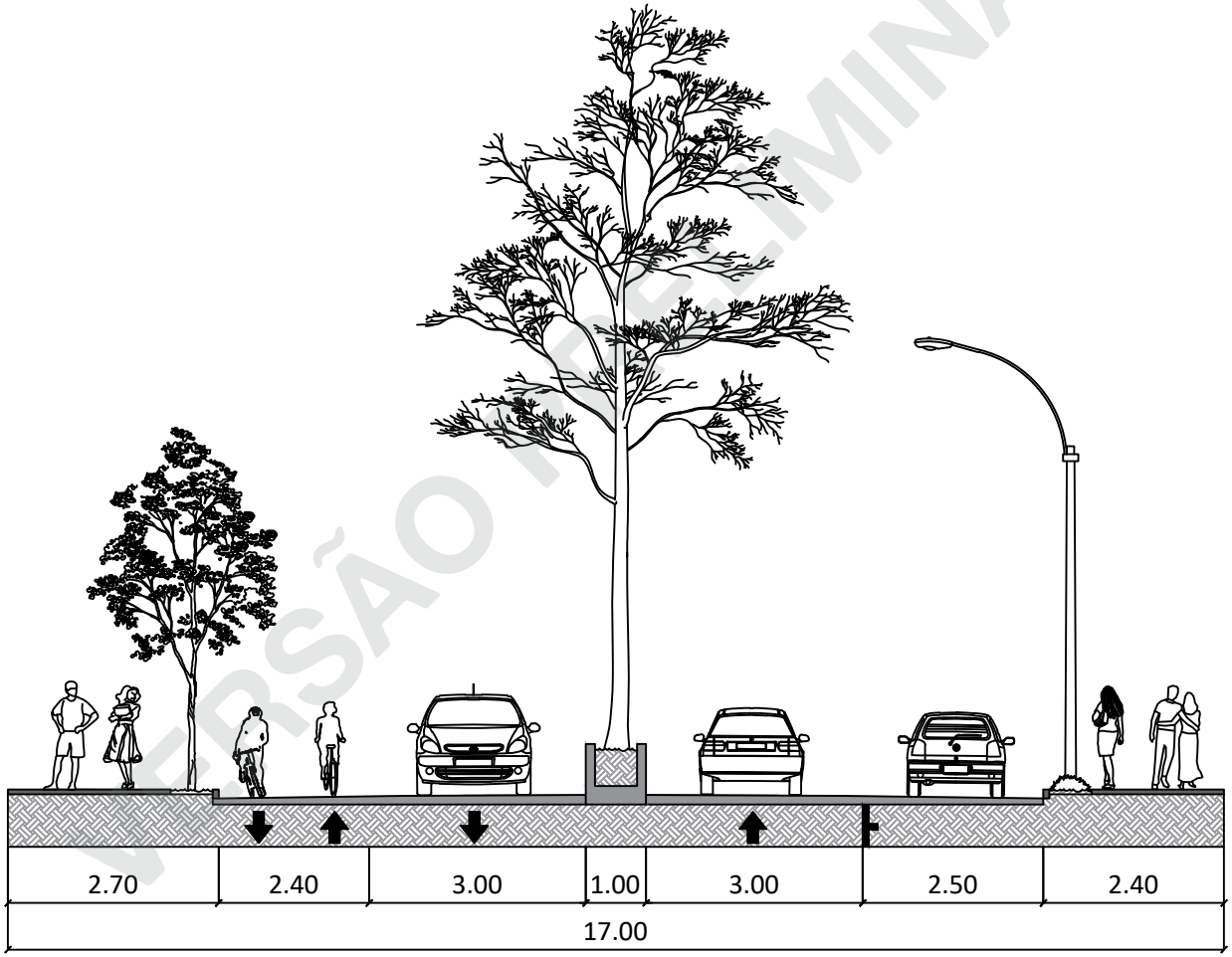
Legenda:
Representação gráfica de via local

Escala: 1:100

Folha: 1/3

Elaborado por:
CINCATARINA

Ago/2026



VERSÃO PRELIMINAR

APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Nova Veneza

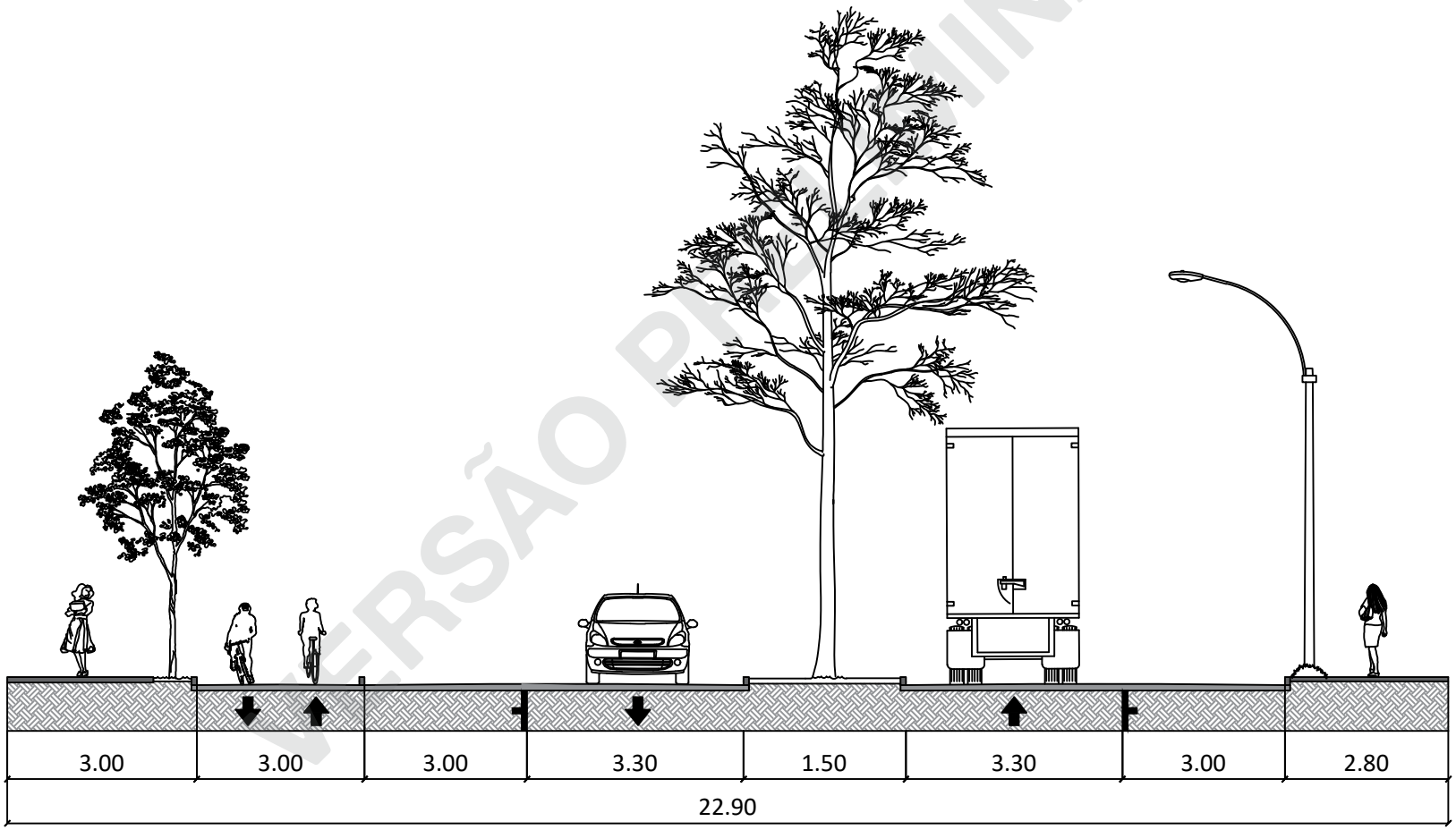
Legenda:
Representação gráfica de via coletora

Escala: 1:125

Folha: 2/3

Elaborado por:
CINCATARINA

Ago/2026



VERSÃO PRELIMINAR

APÊNDICE I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Nova Veneza

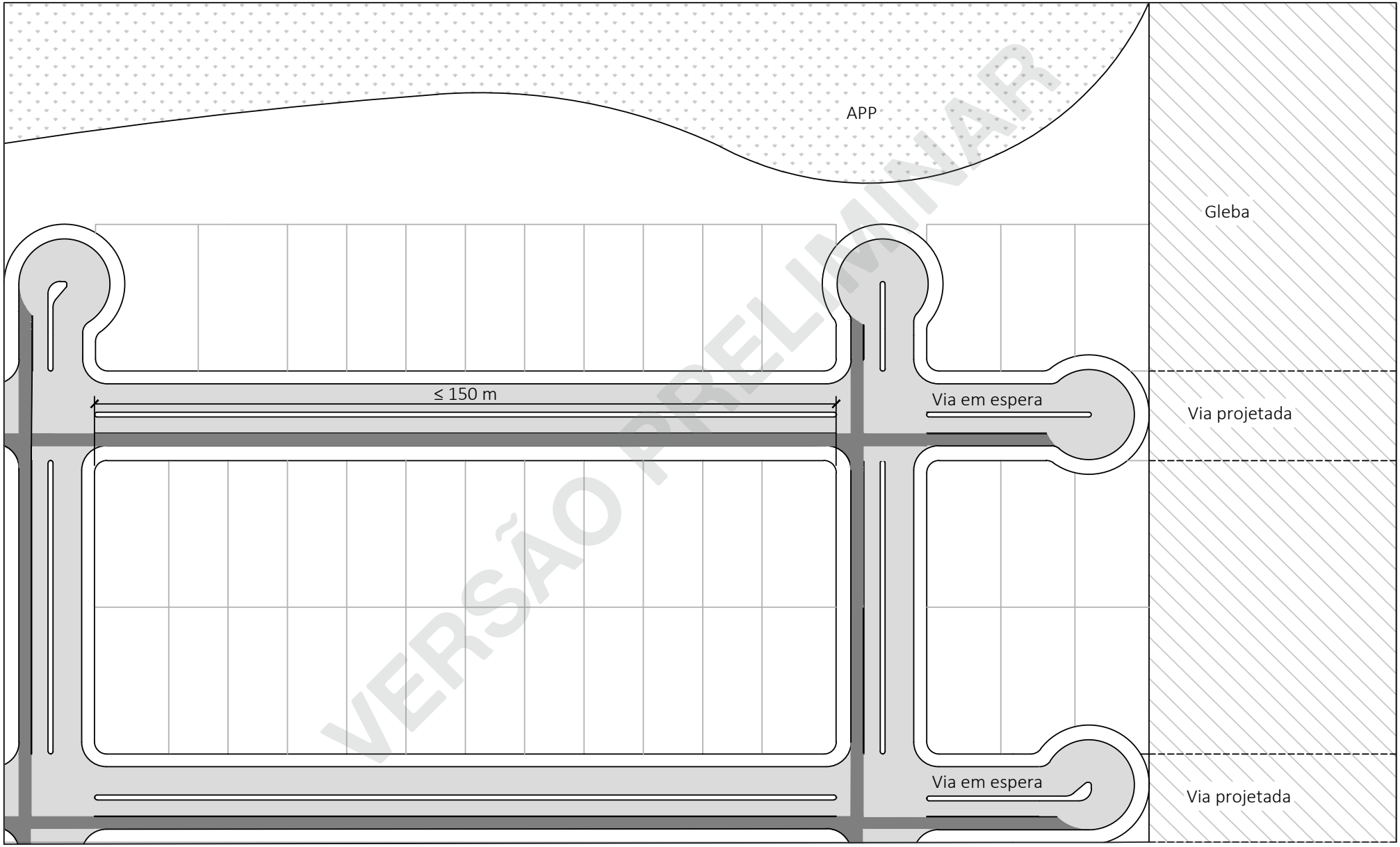
Legenda:
Representação gráfica de via arterial

Escala: 1:125

Folha: 3/3

Elaborado por:
CINCATARINA

Ago/2026



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

Revisão do Plano Diretor Municipal - Nova Veneza

Legenda:

- Faixa direcional e estacionamento
- Malha cicloviária

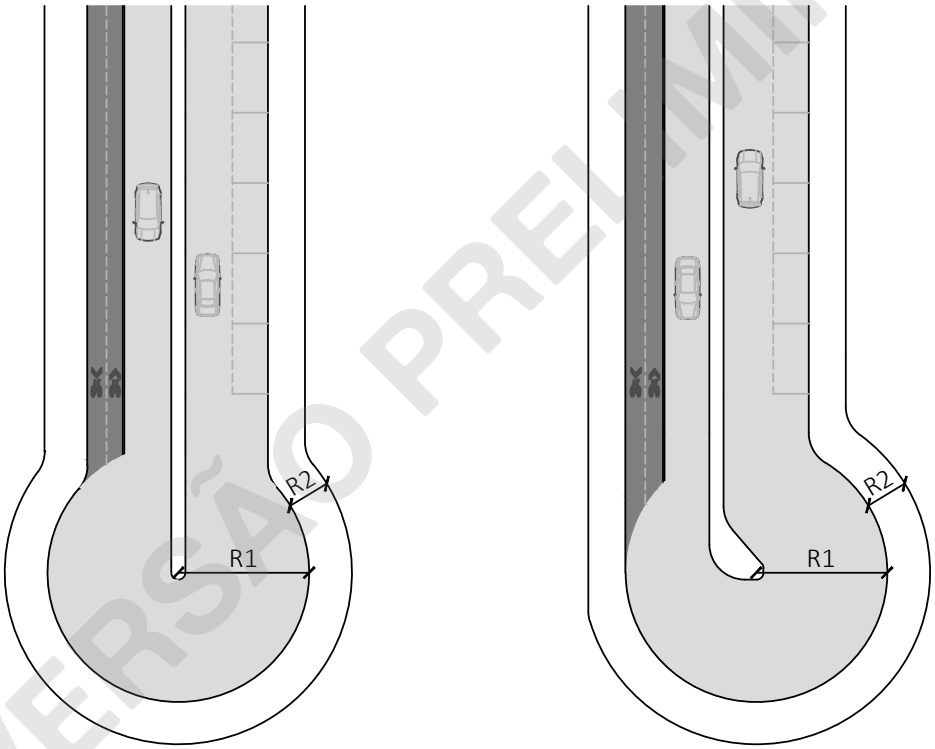
Escala: sem escala

Folha: 1/1

Elaborado por:

CINCATARINA

Out/2024



VERSÃO PRELIMINAR

APÊNDICE III - Representação gráfica de modelo de praça de retorno

Revisão do Plano Diretor Municipal - Nova Veneza

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:

CINCATARINA

Out/2024