

LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2022.

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Pinheiro Preto e dá outras providências.**

GILBERTO CHIARANI, Prefeito do Município de Pinheiro Preto, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, I, da Lei Orgânica do Município, Faço saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º** A presente Lei disciplina os projetos de loteamento, condomínio, desmembramento, remembramento e desdobro do solo do Município de Pinheiro Preto sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, condomínios, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários por decisão para a extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos que atendam a função social da propriedade nos termos estabelecidos pela lei de uso e ocupação do solo e que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista.

§ 3º Na zona rural será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e na legislação federal e estadual.

**Seção Única  
Dos Objetivos**

**Art. 2º** Esta lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III - assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a interligações viárias;
- IV - priorizar o desenho urbano em favor de modais ativo e coletivo;

V - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:

- a) áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;
- b) áreas de risco à saúde e/ou à segurança;
- c) áreas de interesse ambiental;

VI - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;

VII - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

## CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

**Art. 3º** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

III - alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

IV - alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da municipalidade;

V - arborização Urbana: vegetação arbórea existente nas calçadas ao longo de ruas e avenidas, parques, praças e áreas verdes, proporcionando sombreamento, melhoria do microclima e composição da paisagem urbana;

VI - área total de lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a áreas públicas;

VII - área total do parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

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

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

IX - áreas institucionais: são aquelas destinadas à equipamentos comunitários de uso e interesse geral da sociedade;

X - áreas verdes: compreende as áreas de domínio público, que apresentam cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade.

XI - arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

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

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

XIV - condomínio: posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto;

XV - condomínios de lotes: conjunto de edificações construídas no mesmo plano, ou seja, uma ao lado da outra, agrupadas ou isoladas, dentro de um mesmo terreno;

XVI - consulta de viabilidade técnica: documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros para a ocupação e parcelamento do solo;

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

XVIII - desdobro: é a divisão de um lote urbano fruto de parcelamento, que poderá ser subdividido em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;

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

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

XXI - equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social, quando de domínio do poder público;

XXII - equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede lógica, gás canalizado, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos;

XXIII - faixa de domínio: é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de rodovias, vias urbanas, vias rurais, distribuição de energia elétrica e gás canalizado, bem como seus acessórios, onde não é permitido edificar;

XXIV - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

XXVI - fundo de vale: é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

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

XXVIII - hierarquização viária: define a classificação disciplinadora das vias da cidade para ordenamento territorial;

XXIX - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as

cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

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

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

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

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

XXXIV - loteamento clandestino: é aquele executado sem qualquer tipo de consulta à prefeitura e onde o loteador não respeita nenhuma norma urbanística;

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

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

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

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

XXXIX - loteamento irregular: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

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

XLI - macrozona urbana consolidada: áreas com malha viária implantada e que disponha no mínimo de dois equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos, cuja ocupação se dará através da intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação aos serviços, infraestrutura, equipamentos e meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

XLII - macrozona urbana em consolidação: áreas já urbanizadas ou não, que necessitam de controle de adensamento em razão das condicionantes geológicas, topográficas, hidrológicas e urbanísticas;

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

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

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

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

XLVII - quadra: é a menor área de espaço urbano delimitada por ruas, áreas de preservação ambiental ou divisas de gleba, caracterizando a unidade básica de formação destes espaços;

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

XLIX - remembramento: é a fusão de lotes urbanos ou rurais com aproveitamento do sistema viário existente;

L - R.R.T: Registro de Responsabilidade Técnica

LI - servidão de serviços: área pública e/ou privada para passagem aérea ou subterrânea para obras e serviços, com ou sem tubulações, ou, ainda, faixa de passagem de inundação, para o escoamento de águas excedentes ou enchentes;

LII - sistema viário: corresponde ao conjunto das vias da Malha Viária classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação;

LIII - viabilidade técnica: é o conjunto de estudos necessários à verificação da existência de riscos e condicionantes, bem como a viabilidade econômica, levando em consideração elementos como infraestrutura, informações legais, ambientais e econômicas de um determinado imóvel;

LIV - via de circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres;

LV - via de pedestres: via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura;

LVI - vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras;

LVII - zoneamento: subdivisão da macrozona em zonas da cidade de acordo com as características e funções destinadas para a área. Visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema viário; recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

### CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 4º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos se localizados no perímetro urbano devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Na zona rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal e respeitado os módulos rurais.

**Art. 5º** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

- II - nas áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, seja qual for a sua situação topográfica;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- V - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VII - em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;
- VIII - em terrenos situados em unidades de conservação da natureza, de acordo com norma Municipal, Estadual e Federal;
- VIX - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- X - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- XI - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
- XII - em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;
- XIII – em áreas de preservação permanente; e
- XIV - que acarretem desapropriações às custas da municipalidade.

#### CAPÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS

**Art. 6º** Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico naturais e patrimônios culturais, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública.

**Art. 7º** Para os efeitos do disposto nesta lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

**Art. 8º** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta lei.

**Art. 9º** No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento e/ou remembramento, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação no caso de desdobro.

**Art. 10.** Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 11.** Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do parcelamento e/ou remembramento.

**Art. 12.** A denominação e o emplantamento dos logradouros públicos, são atribuições privativas da municipalidade.

## CAPÍTULO V DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

### Seção I Das Vias de Circulação

**Art. 13.** Os loteamentos e condomínios deverão atender os seguintes requisitos quanto a vias e acessos:

I - só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da municipalidade;

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

III - a hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da municipalidade;

IV - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a municipalidade indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

V - 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. 14.** Os gabaritos mínimos das novas vias, deverão obedecer às seguintes dimensões, conforme a tabela a seguir e ilustrados nos croquis de tipologia de vias, anexo II da lei de parcelamento do solo:

TIPOLOGIA DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima	Calçada 1	Malha Ciclovitária	Faixa de direção 1	Canteiro central	Faixa de direção 2	Faixa de Estacionamento	Calçada 2	Gabarito mínimo
	(Km/h)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)					
Arterial	60 Km/h	3,00	2,50	3,50	1 (2)	3,50	3,00	3,00	18,50
Coletora	40 Km/h	2,50	2,50	3,50	1 (2)	3,50	2,50	2,50	17,00
Local A	30 Km/h	2,50	-	3,25	1 (2)	3,25	2,50	2,50	14,00
Local B (1)	30 Km/h	2,00	-	3,00	-	3,00	2,50	2,00	12,50
(1)	Somente permitida em loteamento de interesse social.								
(2)	Poderá ser adotado canteiro central.								

§ 1º A calçada de um dos lados da via deverá ser arborizada.

§ 2º Quanto ao plantio da arborização de que trata o §1º, este deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I – estar disposto na faixa de serviço;

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

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

§ 3º As estradas deverão atender o gabarito e demais critérios previstos no plano rodoviário municipal.

**Art. 15.** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento), excetuando-se os trechos menores de 100,00m (cem metros) onde admite-se a declividade máxima de 30% (trinta por cento) e a mínima deverá garantir o perfeito caimento das tubulações para escoamento;

II - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra;

III - as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

Parágrafo único. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, ou nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

**Art. 16.** As vias projetadas só poderão terminar nas divisas do terreno quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário e/ou parcelamentos existentes e/ou parcelamentos em fase de licenciamento e/ou possibilidade de parcelamentos futuros.

§ 1º Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas situações previstas no artigo 15 e atendendo à:

I - apresentar extensão somente com a profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

II - estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

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

**Art. 17.** Para a implantação de via de pedestre, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

II - ter dimensão mínima de 6,00m (seis metros) de largura;

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

IV - ter iluminação;

V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VI - quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos nesta lei.

§ 3º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 4º Não sendo viável a implantação de via de pedestre com inclinação inferior a 20% (vinte por cento), tendo em vista o perfil longitudinal e transversal do local, poderá ser executada excepcionalmente, em forma de escadaria seguindo os padrões as exigências da NBR 9050.

**Art. 18.** A via de pedestres incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

**Art. 19.** Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior a pista de rolamento e replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no croqui ilustrativo anexo V, nesta lei.

**Art. 20.** No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

**Art. 21.** Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no plano de mobilidade urbana, com anuência do setor de trânsito.

Parágrafo único. A localização do ponto deverá ser indicada pelo setor responsável, considerando a distância máxima de 500,00m (quinhentos metros) entre os pontos, garantindo o limite de caminhabilidade máxima para acesso a essa infraestrutura.

## **Seção II** **Das Quadras e Lotes**

**Art. 22.** O Comprimento máximo da quadra igual a 150,00m (centro e cinquenta metros) admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovado a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada conforme croqui ilustrativo, croqui ilustrativo do prolongamento de vias para transpor APP, anexo VI desta lei;

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinha não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, com a mesma extensão da profundidade dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, anexo IV desta lei;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que implantado via de pedestre conforme artigo 17 e croqui ilustrativo, anexo IV da lei de parcelamento do solo.

§ 1º O prolongamento máximo da quadra para as situações dos incisos II e III deste artigo, não poderá ultrapassar a medida de 300,00m (trezentos metros).

§ 2º O prolongamento para a situação I fica admitida até transpor a área de preservação permanente.

**Art. 23.** As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos, condomínio, desdobro, desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas conforme o zoneamento na tabela de parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo;

§ 1º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20 % (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 2º Nenhum lote terá como testada principal, vias de pedestres.

§ 3º Lotes com figura geométrica irregulares, deverão ter profundidade média de 16,00 m (dezesesseis metros) conforme croqui de Lotes com figura geométrica irregular, anexo I desta lei.

### **Seção III Das Áreas de Uso Público**

**Art. 24.** As áreas de uso público deverão alcançar no mínimo a porcentagem exigida para cada modalidade de parcelamento.

**Art. 25.** Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, permitindo seu uso para atividades de lazer.

§ 1º As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos no plano diretor de desenvolvimento sustentável, na lei de uso e ocupação do solo e demais correlatas, e ser cedidas ao município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei sob pena de sanções.

§ 3º A municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 4º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Art. 26.** Nas áreas institucionais, serão delimitadas respeitando os parâmetros urbanísticos da zona e observando os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único com declividade inferior a 20% (vinte por cento) quando este o permitir;

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros);

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.

#### **Seção IV Faixas "Não Edificáveis"**

**Art. 27.** Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I - faixas de domínio:

- a) faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais nas suas respectivas esferas;
- b) faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda área do município.

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

**Art. 28.** As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a legislação estadual e federal.

#### **Subseção Única Da Faixa Sanitária**

**Art. 29.** Nas quadras onde existir lotes em negativa em relação a rede coletora, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talvegues, quando for o caso.

**Art. 30.** As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

**Art. 31.** As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

## Seção V Das Obras e Infraestruturas

**Art. 32.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, sendo:

- a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular, e pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente).
- c) a faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante;

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

III - rede para o abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos;

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

V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

**Art. 33.** Cabe ao empreendedor a implantação e manutenção das urbanizações:

I - demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das APPs com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

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

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

IV - meio-fio de concreto;

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

VI - arborização das áreas verdes;

VII - recuperação da área de preservação permanente, ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

VIII - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;

**Art. 34.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura complementar será composta por:

I - faixas não edificáveis e/ou faixa sanitária;

II - redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III - rede de gás canalizado;

IV - outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**Art. 35.** Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o município deverá exigir através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

**Art. 36.** Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes, se estiverem sob a pista de rolamento das vias públicas ou a uma profundidade mínima de 0,60m (sessenta centímetros), se estiverem sob as calçadas.

**Art. 37.** O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até quatro anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso.

## TÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 38.** Os parcelamentos do solo serão tratados sob as seguintes modalidades:

I - loteamentos;

II - desmembramentos;

III - desdobros;

IV – condomínios.

### CAPÍTULO I DOS LOTEAMENTOS

**Art. 39.** Os loteamentos serão divididos em seis tipologias, obedecida as normas gerais dessa lei bem como, legislação estadual, federal e normas específicas para cada caso, sendo estes:

I - loteamento convencional;

II - loteamento popular;

III - loteamento de interesse social;

IV – loteamento empresarial;

V – loteamento industrial. e

VI – loteamento misto.

#### Seção I Do Loteamento Convencional

**Art. 40.** Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica previstas no artigo 32.

**Art. 41.** Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial - ZPR e Zona de Desenvolvimento - ZD, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas de tamanho de lote, testada e demais requisitos devem ser seguidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observada os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 42.** O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo no mínimo:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

## **Seção II Do Loteamento Popular**

**Art. 43.** Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura básica conforme artigo 32, onde são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

Parágrafo único. o lote mínimo para loteamentos populares é de 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), os demais requisitos devem ser observados os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 44.** Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial - ZPR, definida na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 45.** O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo subdividido em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

**Art. 46.** Verificado que no raio de 300 m (trezentos metros) no entorno do empreendimento proposto existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

## **Seção III Do Loteamento De Interesse Social**

**Art. 47.** Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

Parágrafo único. As medidas mínimas de tamanho de lote, testada e demais requisitos devem ser seguidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observada os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 48.** Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 49.** O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo no mínimo:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

**Art. 50.** Deverá ser implantada nos loteamentos de interesse social a infraestrutura básica previstas no artigo 32, com exceção de obrigatoriedade da execução de arborização nas calçadas.

Parágrafo único. Será admitido ainda, a execução de via local “B” constante na tabela do artigo 14.

**Art. 51.** Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação do solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

**Art. 52.** Fica permitido o remembramento e o desdobro de lotes em loteamentos de interesse social desde que justificado que este novo parcelamento é destinado ao interesse social.

**Art. 53.** Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

**Art. 54.** Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município através do cadastro público da secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e deverão possuir agente financiador.

§ 1º A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e consultado o conselho municipal de habitação.

§ 2º Verificado que no raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento proposto existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

**Art. 55.** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos de comunidades com vulnerabilidade social e ocupações clandestinas em área de preservação permanente, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do conselho da cidade, e consultado o conselho municipal de habitação, admitem-se, concomitantemente a ocupação, a construção das infraestruturas como:

I - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

II – vias de circulação, devidamente pavimentada e com a execução das calçadas em conformidade com o exigido nesta lei, e com as normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

#### **Seção IV** **Do Loteamento Empresarial**

**Art. 56.** Considera-se loteamento empresarial aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

Parágrafo único. o lote mínimo para loteamento empresarial é de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), demais requisitos devem ser seguidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observada os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 57.** A infraestrutura exigida para loteamento empresarial é a constante no artigo 32.

**Art. 58.** Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona de Apoio Industrial - ZAI e na Zona de Desenvolvimento – ZD, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Admite-se a implantação de loteamento empresarial na Zona Predominante Residencial – ZPR quando o empreendimento for misto com o loteamento convencional.

**Art. 59.** Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

**Art. 60.** A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no artigo 58, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável do conselho da cidade.

**Art. 61.** Ficam cedidas ao município, sem ônus a este, um percentual de no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

**Art. 62.** Será garantido gabarito de via em categoria coletora e rampa máxima na pista de 8,0% (oito por cento) para as vias de circulação localizadas nos loteamentos empresariais, permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

**Art. 63.** Os loteamentos empresariais serão gravados em seu alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na matrícula imobiliária do loteamento.

#### **Seção V** **Do Loteamento Industrial**

**Art. 64.** Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais e fabris com restrição de usos conflitantes.

Parágrafo único. As medidas mínimas de tamanho de lote, testada e demais requisitos devem ser seguidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observada os parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 65.** Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona de Apoio Industrial - ZAI e na Zona Industrial - ZI definidas na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 66.** A infraestrutura exigida para loteamento industrial é a constante no artigo 32, e o gabarito mínimo da via não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

**Art. 67.** A rampa máxima de pista deverá ser de no máximo 8,0% (oito por cento) permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

**Art. 68.** Para a aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

**Art. 69.** A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no artigo 65, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no conselho da cidade.

**Art. 70.** Ficam cedidas ao município, sem ônus a este, um percentual de no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

**Art. 71.** Os loteamentos industriais serão gravados em seu alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na matrícula imobiliária do loteamento, informação sobre a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

## **Seção VI Do Loteamento Misto**

**Art. 72.** Os loteamentos mistos são aqueles que englobam mais de uma tipologia de loteamento descritas no artigo 39 desta lei.

§ 1º Os loteamentos mistos que incluírem as tipologias descritas nos incisos I ao IV do artigo 39 serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista – ZM, Zona Predominante Residencial – ZPR, e Zona de Desenvolvimento – ZD, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º Os loteamentos mistos que inserirem a tipologia descrita no inciso V do artigo 39, serão autorizadas nas porções do território delimitadas como Zona de Apoio Industrial - ZAI, Zona Industrial - ZI e Zona de Desenvolvimento econômico – ZD, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

§ 3º As medidas mínimas de tamanho de lote, testada e demais requisitos devem ser seguidos conforme as normativas exigidas para cada fração de tipologia de interesse do loteamento misto.

**Art. 73.** Deverá ser implantada nos loteamentos mistos a infraestrutura básica previstas no artigo 32.

**Art. 74.** O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo no mínimo:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

**Art. 75.** Para a aprovação do loteamento misto, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

## CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS URBANOS E RURAIS

**Art. 76.** Os lotes frutos do processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas do zoneamento e seus parâmetros urbanísticos, constantes na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 77.** Os lotes frutos do processo de desmembramento rural devem atender às exigências relativas ao fracionamento mínimo previsto pela lei federal de parcelamento rural.

**Art. 78.** Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos que resultem em até 5 (cinco) lotes urbanos.

Parágrafo único. Nos desmembramentos com número de lotes superior de que trata o caput deste artigo, o interessado deverá doar ao município, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo 5% (cinco por cento) de área institucional e 10% (dez por cento) de área verde.

## CAPÍTULO III DOS DESDOBROS

**Art. 79.** Os lotes frutos do processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na lei de uso e ocupação do solo de acordo com a zona.

**Art. 80.** Quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação específica.

Parágrafo único. Não se aplica ao desdobro, as diretrizes urbanísticas exigidas para loteamento e desmembramento.

## CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

**Art. 81.** Os condomínios de lotes deverão satisfazer às exigências da presente Lei, das leis estaduais e federais pertinentes a matéria e ainda, as seguintes:

I - ser obedecidos os parâmetros urbanísticos de ocupação determinados na Lei de uso e ocupação do solo conforme a zona.

II - a área máxima permitida para implantação de condomínio de lotes é de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

III - os limites externos do condomínio de lotes deverão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual;

IV - é vedada a ocupação por edificações multifamiliares;

V - não poderá interromper o sistema viário existente ou projetado.

VI - ser previstas áreas interna de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer;

Parágrafo Único. Fica autorizada a implantação de condomínio de lotes na Zona Predominante Residencial – ZPR, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 82.** Deverá ser doada ao município área externa e contígua aos limites do condomínio de lotes de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para instalação de equipamentos comunitários e áreas verdes, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o município.

**Art. 83.** A infraestrutura básica exigida para condomínio de lotes é a mesma definida para os loteamentos no artigo 32.

Parágrafo único. além das disposições do caput deverá ser executado paisagismo das áreas comuns e vias internas.

**Art. 84.** As frações ideais de terrenos de condomínios de lotes aprovados pelo órgão municipal competente são consideradas indivisíveis.

§ 1º Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio de lotes deverá ser especificado a condição de uso da área, somente para condomínio de lotes.

§ 2º As vias internas serão de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, podendo o município delas se valer, para o Sistema Viário, apenas através dos procedimentos legais de desapropriação.

§ 3º A municipalidade respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não firam nenhuma disposição legal.

§ 4º Terão livre acesso às vias internas dos condomínios os órgãos públicos e as concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços públicos de coleta de lixo, água e saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, telefonia e telecomunicação, entre outros.

§ 5º A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.

**Art. 85.** O empreendedor e ou os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes, conforme lei específica.

## DOS REMEMBRAMENTOS

**Art. 86.** O lote, fruto do remembramento, configura-se em um novo imóvel que irá gerar uma nova matrícula que deverá ser registrada em cartório.

Parágrafo único. As matrículas originais dos lotes após o remembramento, serão extintas.

**Art. 87.** Os terrenos frutos de remembramento deverão pertencer a um único dono ou proprietários em comum.

**Art. 88.** O lote deverá ter frente para um logradouro já existente.

**Art. 89.** Deverá ser observado o lote máximo e demais parâmetros urbanísticos determinados na Lei de uso e ocupação do solo conforme a zona.

## CAPÍTULO VI

### DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO, DESDOBRO E CONDOMÍNIOS DE LOTES

**Art. 90.** O município somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos e condomínios depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I – pedido e apresentação de consulta prévia de viabilidade técnica atestando parecer favorável dos órgãos competentes sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento da gleba ou do lote;

II – pedido e apresentação das plantas elaboradas em conformidade com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão municipal competente;

III – pedido e apresentação de plantas definitivas devidamente elaboradas nos termos desta lei e em conformidade com a legislação federal e estadual;

IV - juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta lei.

**Art. 91.** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular.

## Seção I

### Da Consulta Prévia De Viabilidade Técnica

**Art. 92.** O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - planta planialtimétrica da área, em 02 (duas) vias, na escala 1:500 (um para quinhentos) até 1:2000 (um para dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização de quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) esquema do parcelamento ou condomínio pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e esquema das dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III - o tipo de uso a que o parcelamento se destina;

IV - planta de situação da área, em 02 (duas) vias, na escala 1:500 (um para quinhentos) até 1:2000 (um para dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

## **Seção II** **Das Diretrizes Urbanísticas**

**Art. 93.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido, a serem respeitadas, garantindo a continuidade em futuros parcelamentos;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano, bem como as dimensões mínimas e índices urbanísticos da área;

III - localização das áreas destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes, quando for o caso;

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

V - relação de infraestrutura e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;

VI - localização das áreas com restrições conforme cartogramas de restrições ocupacionais, anexo da lei de uso e ocupação do solo e demais áreas com restrições segundo legislação federal e estadual, quando for o caso;

VII - padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, tipologia das vias conforme artigo 14, e outras exigências pertinentes a acessibilidade e mobilidade urbana;

IX - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário.

Parágrafo único. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba ou lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de

estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada nesta etapa.

**Art. 94.** O município poderá ainda, exigir do empreendedor:

I - levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa, APPs, áreas com vegetação arbórea e construções existentes.

II - elaboração de um laudo geológico/geotécnico, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo, assinado pelo profissional habilitado;

**Art. 95.** O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

**Art. 96.** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia;

Parágrafo único. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

## CAPÍTULO VII DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

**Art. 97.** Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo município, composto de:

§ 1º Planta de situação da área na escala legível em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000m (um mil metros);

§ 2º As Plantas do anteprojeto de loteamento ou condomínio, na escala de 1:1000 (um para mil), em duas vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, e dimensões bem como a indicação dos usos previstos e ainda quando condomínio, a divisão das unidades autônomas;

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

IV - sistema de vias com as respectivas larguras e hierarquia;

V- ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;

VI - as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

VII – as áreas verdes e construções existentes;

VII - faixa não edificável, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

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

IX - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

a) Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um para quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um para dois mil).

X - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XI - A indicação das áreas que perfazem a área total dos lotes que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

- a) área total do parcelamento;
- b) área total dos lotes;
- c) área pública, a saber:

- áreas destinadas à circulação;
- áreas verdes;
- áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- praças e jardins.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

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

## CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

**Art. 98.** Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 97 desta lei, em 04 (quatro) vias;

§ 2º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I - denominação de loteamento ou condomínio;

II - a descrição sucinta do loteamento com suas características e uso predominante;

III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 3º Deverão ainda fazer parte do projeto de loteamento as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II - anteprojeto da rede de abastecimento d`água;

III - anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

§ 4º As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

§ 6º Deverá ainda apresentar modelo de contrato de compra e venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I - o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando- as;

II - o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta lei;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso IX do artigo 6º desta lei;

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

V - o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 7º Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - título de propriedade;

II - certidões negativas de tributos municipais.

§ 8º o prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

## DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 99.** O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

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

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 100.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no registro de imóveis.

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

**Art. 101.** A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de uso e ocupação do solo;
- II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

**Art. 102.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO X DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

**Art. 103.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do capítulo VII.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

§ 2º A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

**Art. 104.** Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

**Art. 105.** O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - projeto de abastecimento de água potável;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;

VI - os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) orçamentos;

b) cronograma físico-financeiro.

**Art. 106.** No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

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

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda da municipalidade.

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

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

**Art. 107.** No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 108.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

§ 2º Não serão aceitas em garantia as áreas não edificáveis e institucionais.

§ 3º a municipalidade poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

§ 4º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 5º concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução.

**Art. 109.** A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de registro de imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

Parágrafo único. Os imóveis hipotecados ao município em garantia de obras de urbanização, não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação, enquanto perdurar esta condição sobre o bem.

**Art. 110.** Aprovado o projeto de parcelamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal que regulamenta os parcelamentos.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

**Art. 111.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei.

**Art. 112.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 113.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

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

**Art. 114.** A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES PENAS

**Art. 115.** Constitui crime contra a Administração Pública bem como, fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, condomínio, arruamento ou desmembramento, desdobro e remembramento do solo sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, e demais leis complementares ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, condomínio, arruamento, desmembramento, desdobro ou remembramento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento).

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

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

**Art. 116.** Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento, condomínio, desdobro, desmembramento ou remembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela prefeitura municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

**Art. 117.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 118.** Os parcelamentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste artigo.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no capítulo XI desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

§ 3º No decreto deverão constar às condições justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso constate que o parcelamento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o departamento jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao registro de imóveis.

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

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

Parágrafo Único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor de desenvolvimento sustentável.

**Art. 121.** Os parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

**Art. 122.** Os parcelamentos aprovados, cujo alvarás não estejam vencidos, mesmo que ainda não tenha sido iniciada às obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

**Art. 123.** São parte integrante desta lei, os seguintes anexos:

I – anexo I - lotes com figura geométrica irregular;

II – anexo II - tipologias de vias;

III – anexo III - croqui de baia de parada de veículo na pista e distâncias ponto de ônibus;

IV – anexo IV - croqui ilustrativo disposições de quadras e vias de espera e de pedestres;

V – anexo V - modelo de praça de retorno;

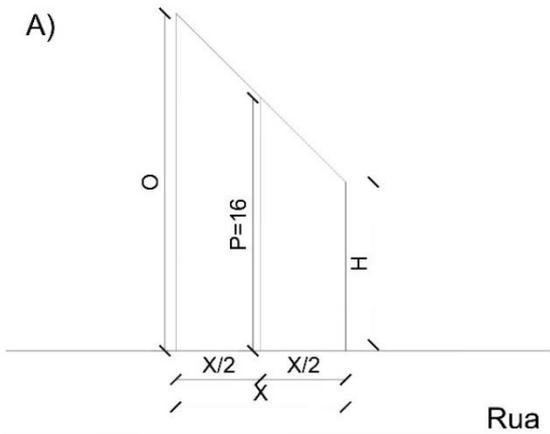
VI – anexo VI - croqui ilustrativo do prolongamento de vias para transpor app.

**Art. 124.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as demais disposições em contrário.

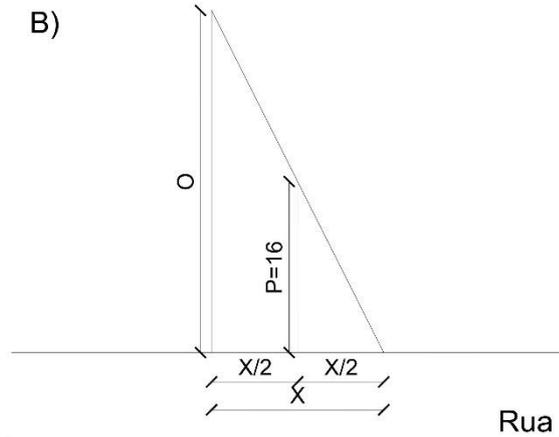
Pinheiro Preto, \_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2022

GILBERTO CHIARANI  
Prefeito Municipal

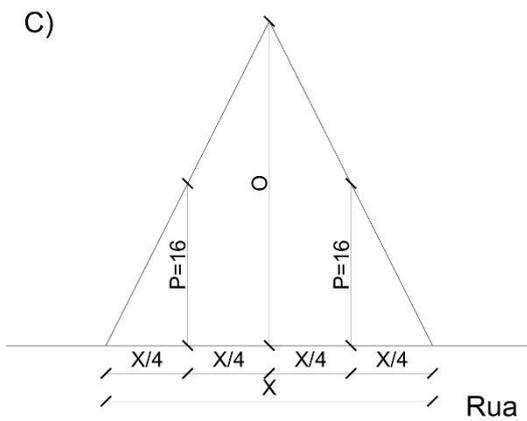
ANEXO I – LOTES COM FIGURA GEOMÉTRICA IRREGULAR



X = Testada  
 X/2 = Metade da testada  
 O = Profundidade máxima  
 P = Profundidade média  
 H = Profundidade mínima

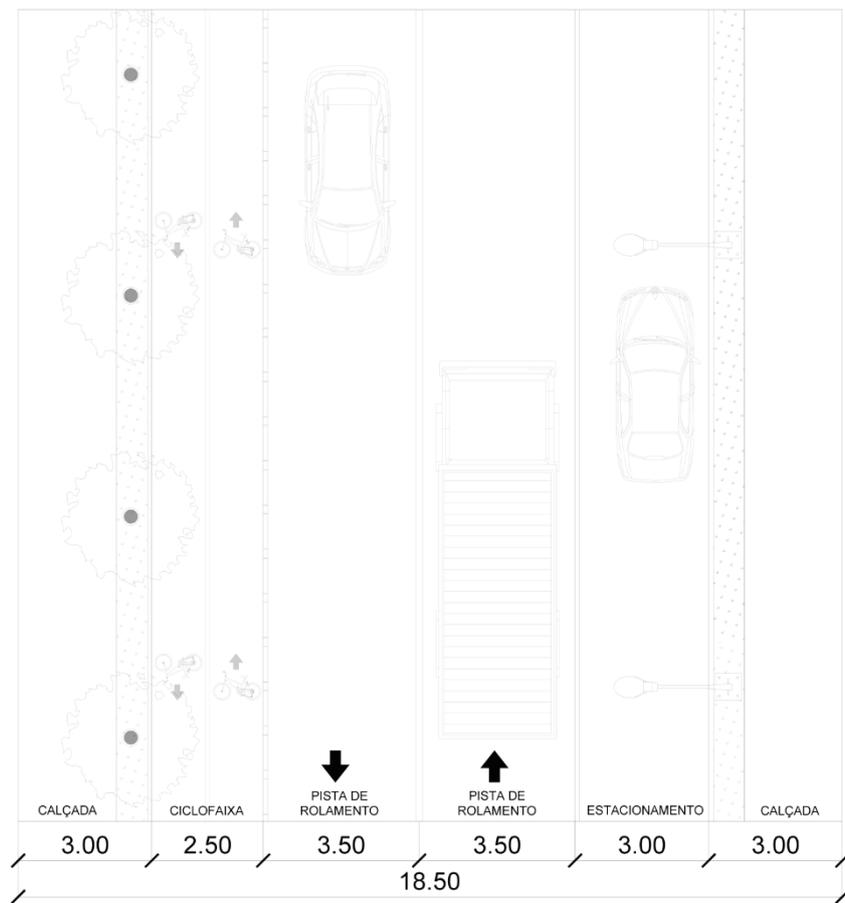
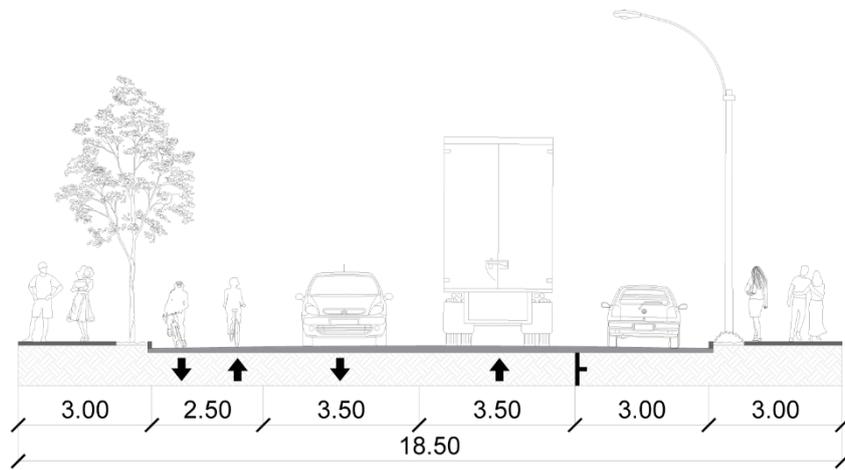


X = Testada  
 X/2 = Metade da testada  
 O/2 = P  
 P = Profundidade média

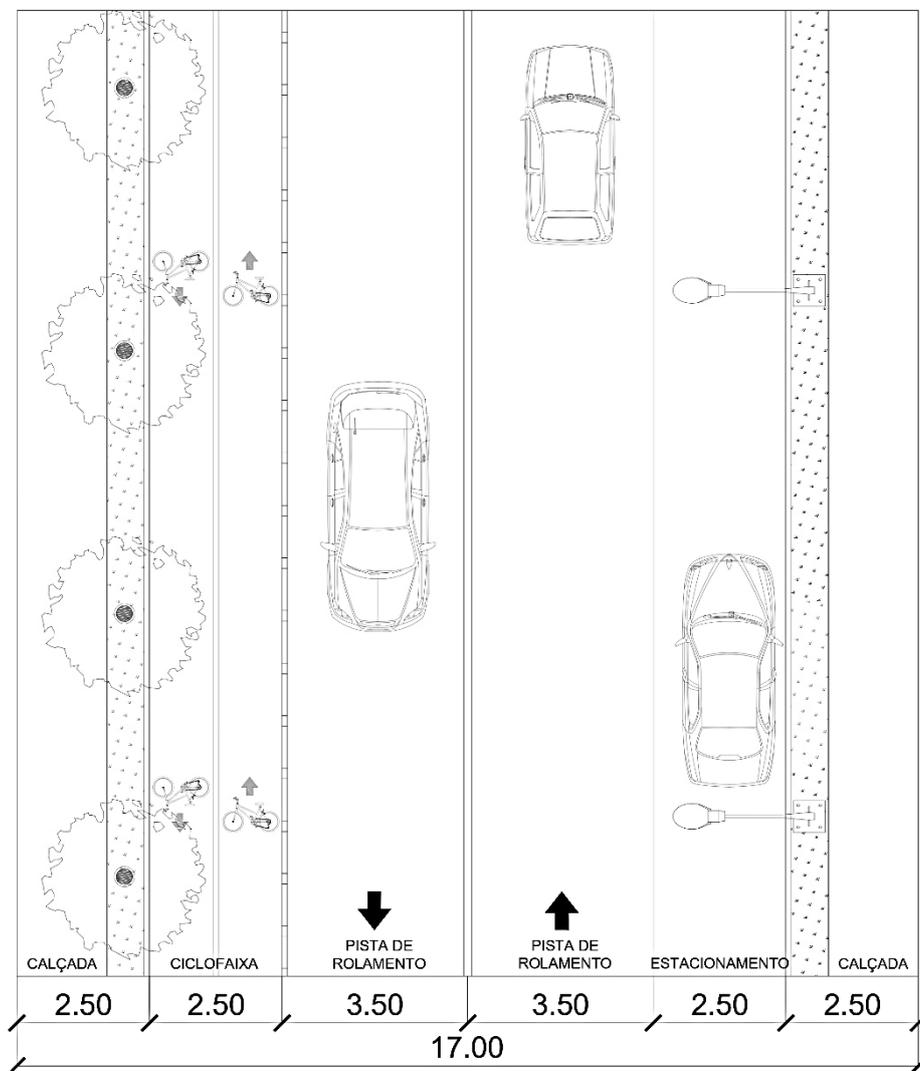
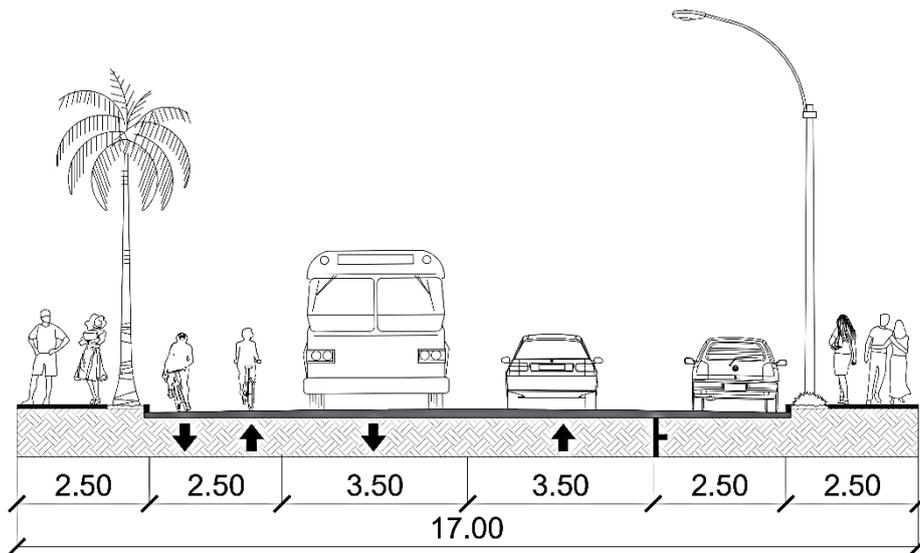


X = Testada do lote  
 X/4 =  $\frac{1}{4}$  da testada do lote  
 O = Linha imaginária  
 O/2 = P  
 P = Profundidade média  
 Neste caso para definir a profundidade média traçar uma linha imaginária no vértice perpendicular até a testada

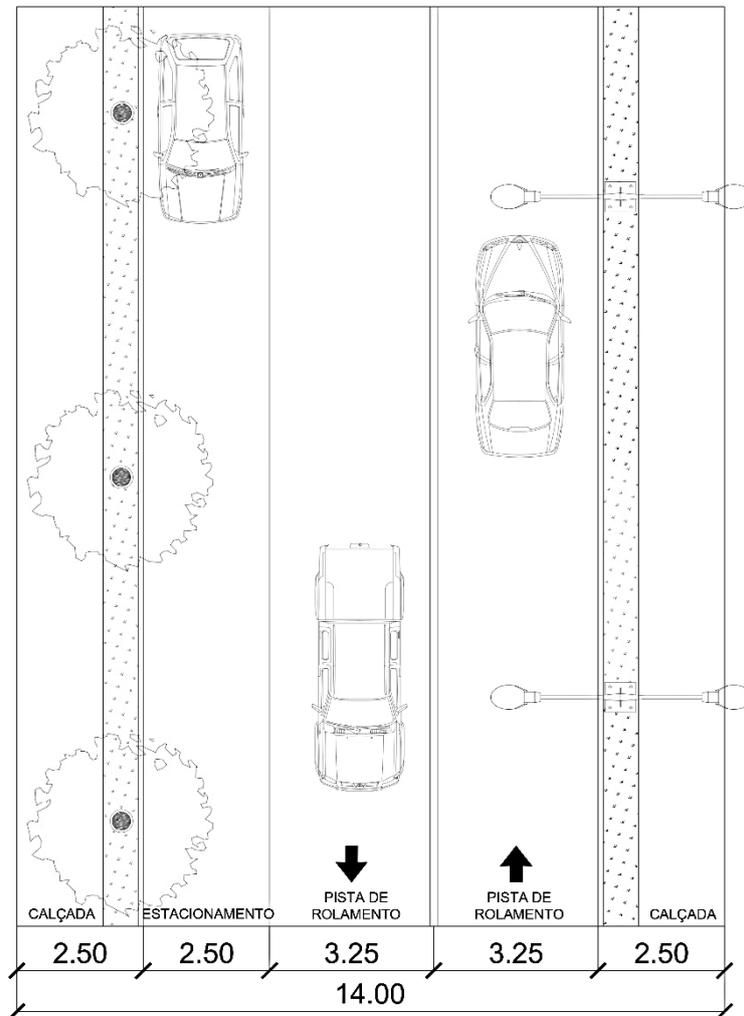
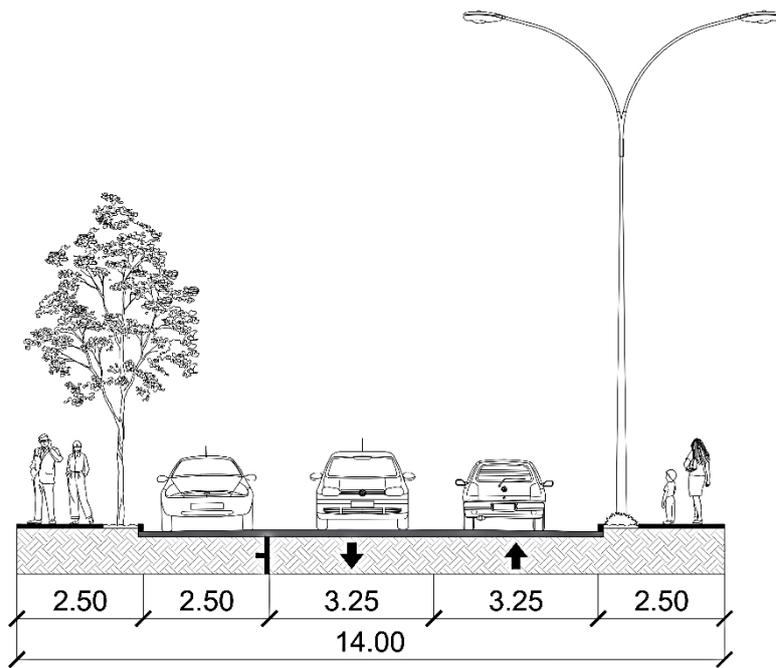
ANEXO II – TIPOLOGIAS DE VIAS



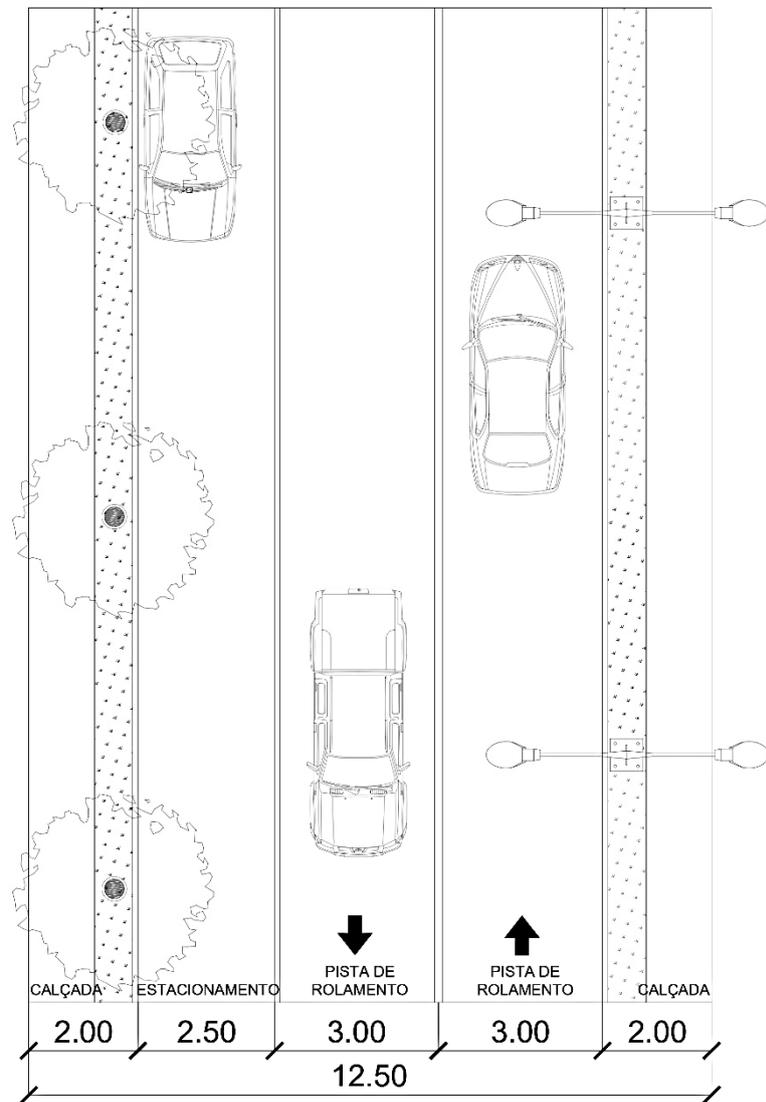
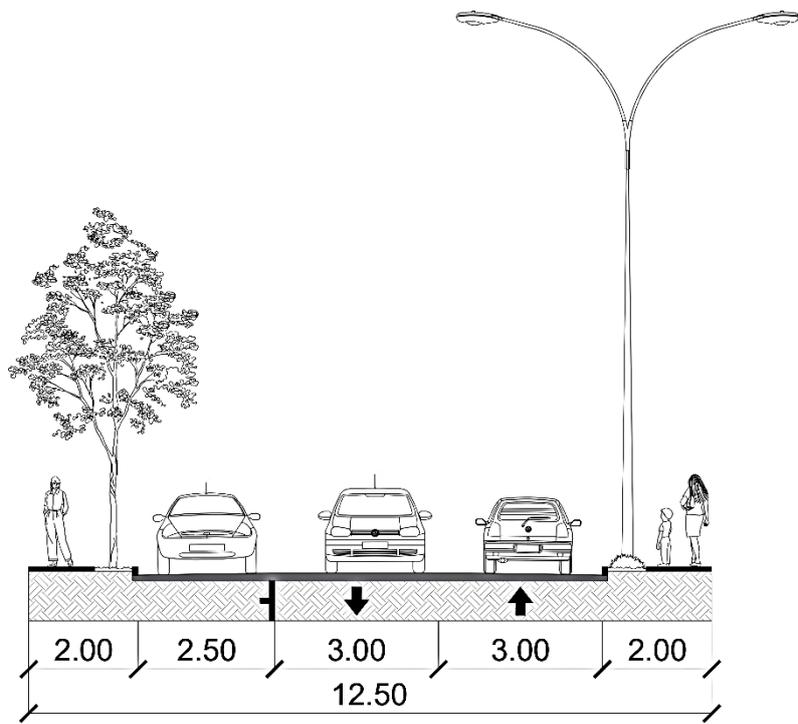
VIA ARTERIAL



VIA COLETORA

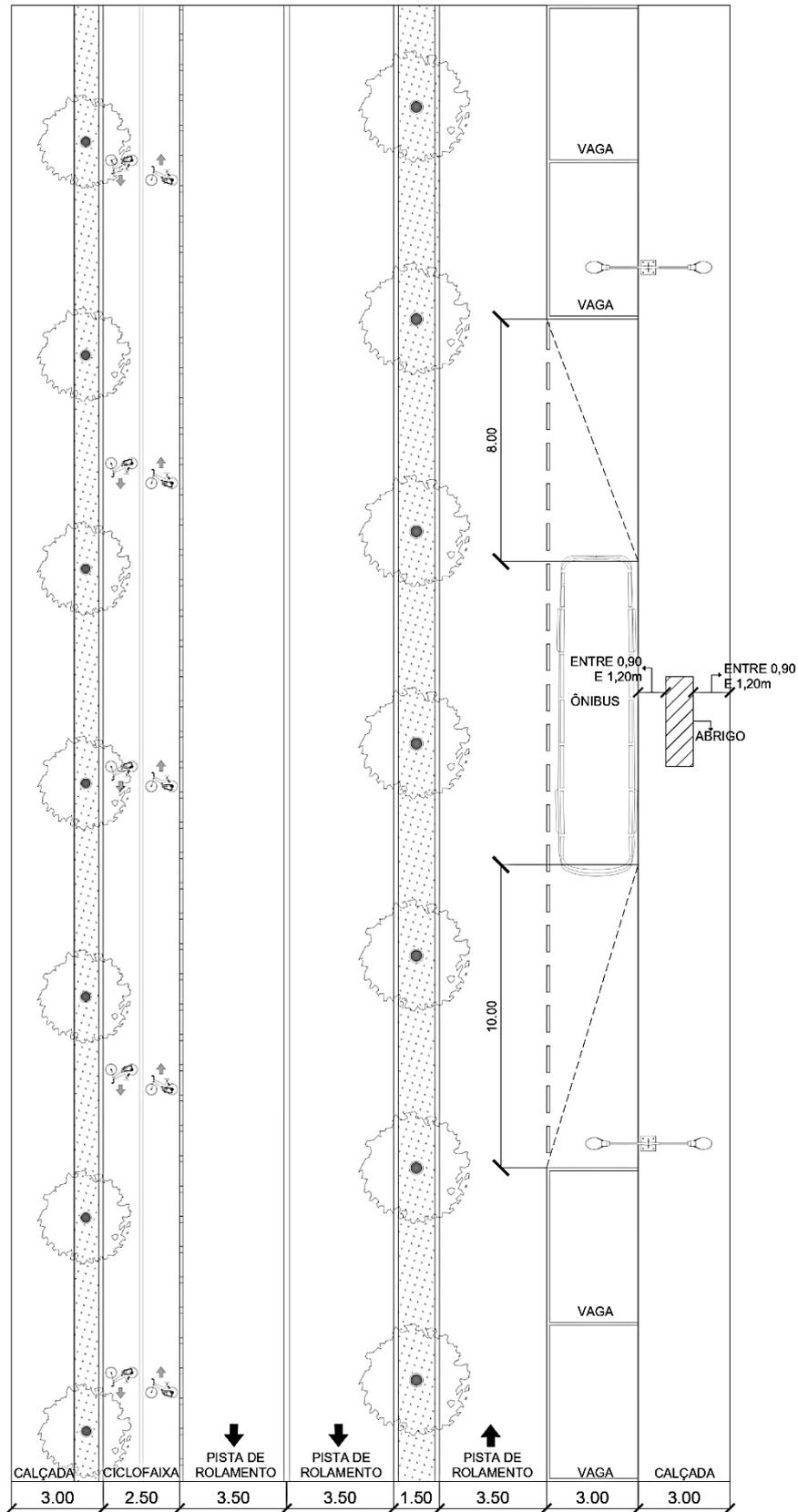


VIA LOCAL "A"

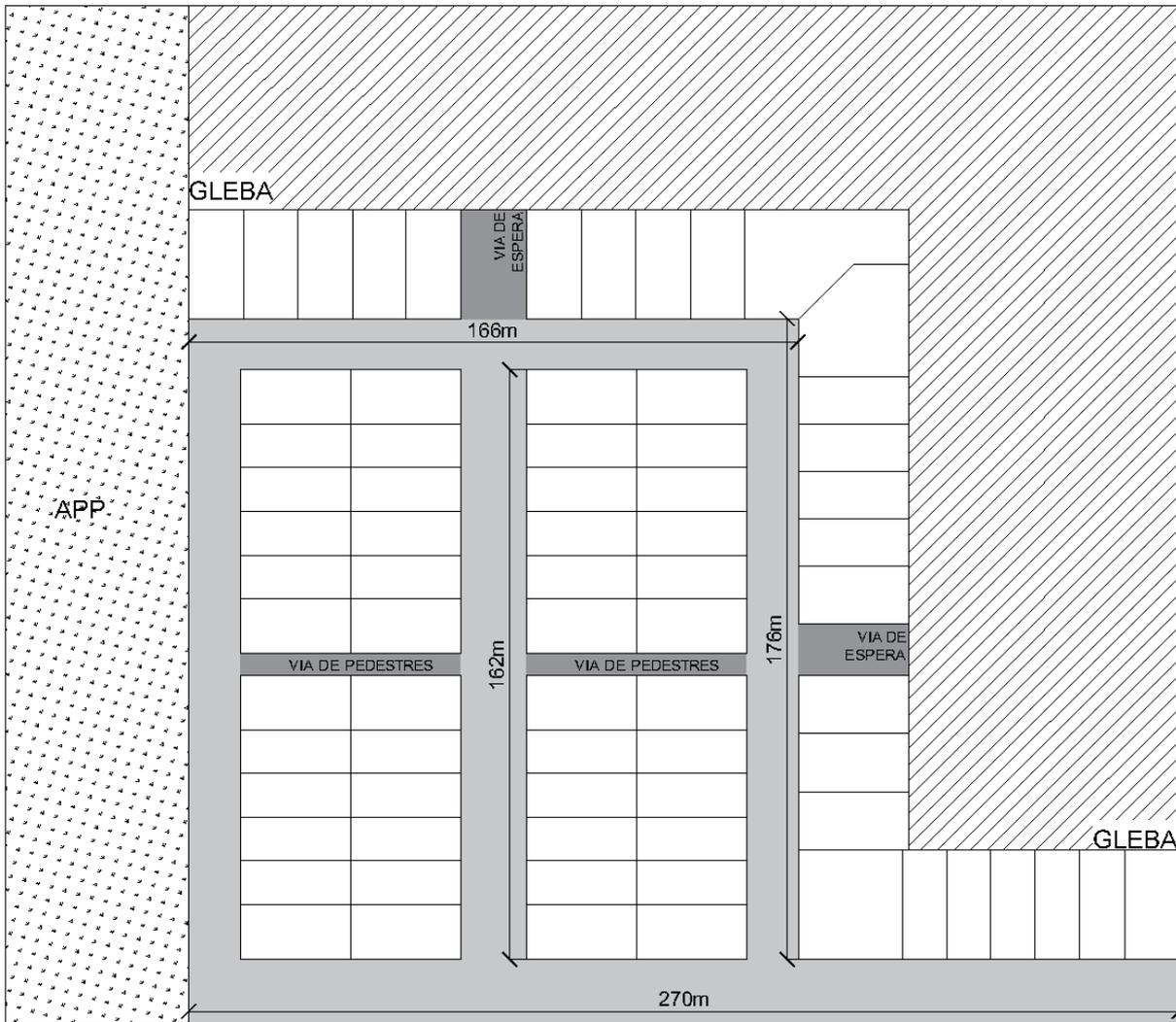


VIA LOCAL "B"

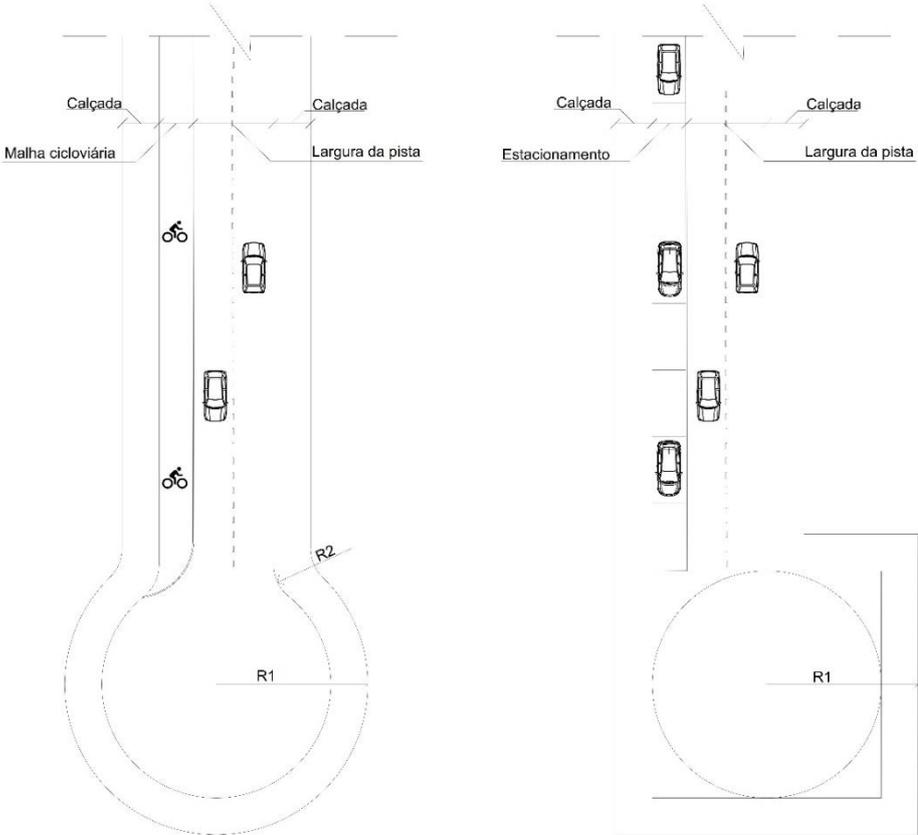
ANEXO III – CROQUI DE BAIA DE PARADA DE VEÍCULO NA PISTA E DISTÂNCIAS PONTO DE ÔNIBUS



ANEXO IV – CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



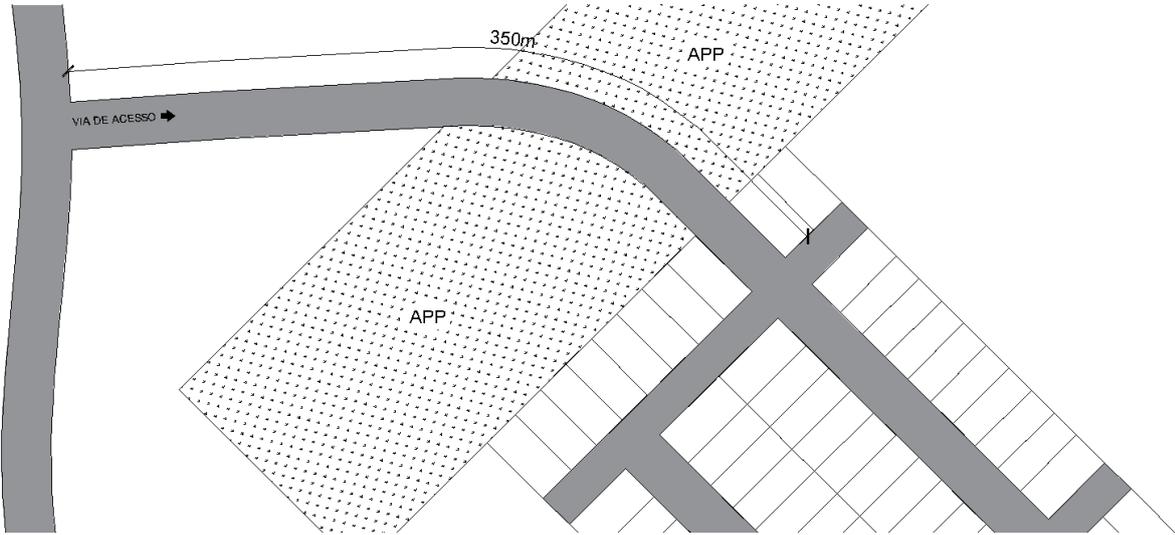
ANEXO V – MODELO DE PRAÇA DE RETORNO



R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Metade R1

ANEXO VI – CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS