

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

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios de Lotes do Município de Ponte Serrada.

ADENIR FREITAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições, faz saber a todos os habitantes do município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sancionou a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DO OBJETO E APLICAÇÃO DESTA LEI

Art. 1º A presente Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Ponte Serrada, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo urbano e condomínios de lotes do Município de Ponte Serrada.

Art. 2º As normas de parcelamento do solo urbano e de condomínios de lotes previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório para todos os proprietários, sejam pessoas de direito público ou privado, sem prejuízo da observância da legislação federal ou estadual vigente que regula a matéria, em especial a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, bem como outras leis que venham a substituí-las.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

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

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

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

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

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

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

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

III – área institucional: terreno público destinado à construção de equipamentos comunitários e urbanos;

IV – área verde: espaço público com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de edificação residencial, provida de equipamentos de uso coletivo destinados aos propósitos de recreação, lazer, sociais, esportivas e culturais, bem como à melhoria da qualidade ambiental urbana, manutenção ou melhoria paisagística e à proteção de bens culturais;

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

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

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

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

IX – condomínio de lotes: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, constituídos sob a forma de unidades imobiliárias autônomas, as 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;

X – construção: execução de qualquer obra;

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

XII – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

XIV – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados;

XV – embargo: ato administrativo que implica a paralisação parcial ou total de uma obra;

XVI – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XVII – equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVIII – faixa de domínio: superfície lindeira a um eixo viário, delimitada por lei e sob responsabilidade do órgão competente com circunscrição;

XIX – faixa de serviço: área da calçada ou via destinada a acomodar o mobiliário urbano, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização vertical e horizontal;

XX – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;

XXI – faixa sanitária: área não edificável destinada à implantação, manutenção e fiscalização de elementos do sistema de esgotamento sanitário, coleta de água pluvial e, excepcionalmente, outros equipamentos urbanos;

XXII – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio 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, em SIRGAS 2000 e em projeção UTM;

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

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

XXVI – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para via, resultante de parcelamento do solo ou condomínio de lotes;

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

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

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

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

XXXI – profissional habilitado: pessoa técnica, com qualificação, capacitação e responsabilidade técnica reconhecida e registrada por órgão regulador da sua atividade;

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

XXXIII – remembramento: unificação de dois ou mais lotes em um único imóvel com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXIV – reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a

reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa, conforme Código Florestal;

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

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

XXXVII – terreno: porção de solo urbano ou rural que conforma uma propriedade imobiliária, podendo ser um lote, gleba ou semelhante;

XXXVIII – testada: linha divisória que separa a via do terreno;

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

XL – UFRM: unidade fiscal de referência municipal, conforme legislação vigente;

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Nos casos omissos desta Lei, deverão ser utilizadas as definições dispostas nas normas da ABNT, bem como demais legislações das esferas municipal, estadual e federal vigentes.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS

Art. 5º O parcelamento do solo urbano e a implantação de condomínios de lotes somente serão permitidos em área urbana, devidamente definida na lei municipal do perímetro urbano vigente.

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

Art. 7º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano e condomínios de lotes dependerá de aprovação e fiscalização pelo município, devendo estar de acordo com esta Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Ponte Serrada e leis integrantes, as normas técnicas da ABNT e demais legislações municipal, estadual e federal aplicáveis.

§ 1º Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios de lotes somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis que atendam aos parâmetros urbanísticos da zona incidente, conforme estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Excetuam-se do §1º, as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, desde que devidamente justificado e aprovado pelo setor de engenharia do município.

§ 3º Quando o parcelamento do solo ou o condomínio de lotes se localizar em mais de uma zona, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos de cada zona sobre a área que estiver sobreposta.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo urbano e os condomínios de lotes:

I – em terrenos alagadiços e úmidos, antes de implantado sistema de drenagem da área e escoadas as águas;

II – em terrenos situados em áreas de risco, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo ou em outros levantamentos técnicos;

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

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

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

VI – em terrenos onde as condições geológicas e topográficas sejam inadequadas à edificação;

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

VIII – em áreas nas quais a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeçam condições sanitárias adequadas;

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

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

XI – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, em que não houver viabilidade técnica ou econômica de interligação aos sistemas, conforme declaração dos prestadores responsáveis por esses serviços;

XII – em terrenos dos quais resultem novos terrenos encravados ou lotes em desacordo com parâmetros urbanísticos.

§ 1º Caso laudo técnico caracterize a área prevista no inciso I como banhado, não será permitida a drenagem e o parcelamento do solo.

§ 2º Para comprovação da adequação dos terrenos nas exceções previstas neste artigo, deverão ser elaborados estudos técnicos e apresentada responsabilidade técnica pelas eventuais obras.

Art. 9º O escoamento natural das águas na respectiva bacia hidrográfica não poderá ser prejudicado em nenhum caso por parcelamentos do solo urbano ou condomínios de lotes, devendo as obras de drenagem necessárias ser executadas a cargo do loteador.

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

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

Art. 10. Independentemente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo urbano e os condomínios de lotes deverão obedecer:

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

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

Art. 11. Não se caracteriza loteamento a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias pelo município, com o objetivo de dar continuidade ao sistema viário existente e estruturá-lo.

Art. 12. Os loteamentos e os condomínios de lotes com testada para rodovias federal ou estadual deverão ter licença e acessos previamente concedidos, devidamente sinalizados e aprovados pelo órgão competente.

Art. 13. O loteador não efetuará a venda de lotes antes da aprovação do projeto executivo do loteamento ou de condomínio de lotes e da assinatura da caução.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

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

Art. 15. Os servidores públicos lotados no município, vinculados aos setores de aprovação e de fiscalização de projetos, são vedados de submeter ao licenciamento os projetos de sua autoria.

§ 1º Excetuam-se deste artigo os casos em que outro profissional habilitado analisar e aprovar, bem como fiscalizar a obra, desde que sejam garantidas a imparcialidade e a ética profissional.

§ 2º Não se enquadram neste artigo os projetos elaborados para o município quando for atribuição e demanda municipal.

TÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS DE LOTES

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

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

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

Parágrafo único. Excetuam-se do inciso I os casos de desmembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima das quadras.

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Excetua-se este artigo quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Art. 19. Os loteamentos são classificados em:

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

Art. 20. Todas as classes de loteamentos deverão ser servidas de infraestrutura básica.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 21. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Central;

II – Zona de Interesse Residencial 1;

III – Zona de Interesse Residencial 2.

Seção II

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 22. Os loteamentos de interesse social serão destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único municipal;

II – inscrita no Cadastro Único do Governo Federal;

III – realocadas de áreas de risco; e/ou

IV – realocadas de Áreas de Preservação Permanente.

Art. 23. A execução dos Loteamentos de Interesse Social poderá ser realizada pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Todos os Loteamentos de Interesse Social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município e contar com um agente financiador.

Art. 24. Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser autorizados em todas as zonas, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, desde que obedecidos os parâmetros urbanísticos incidentes.

Seção III

Do Loteamento Industrial

Art. 25. Os loteamentos industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona de Interesse Industrial 1;

II – Zona de Interesse Industrial 2.

Art. 26. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 27. Os condomínios de lotes serão instituídos nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Código Civil, ou outras que venham a complementá-las ou substituí-las, apresentando, no mínimo, as seguintes características:

I – ter uma fração ideal de terreno vinculada a cada lote;

II – indicar numericamente cada lote, para efeitos de identificação ou discriminação;

III – ser servido de infraestrutura básica.

Art. 28. É vedado ao condomínio de lotes:

I – ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

II – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

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

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

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de condomínios de lotes com área a partir de 36.000 m² (trinta e seis mil metros quadrados) dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. As divisas dos condomínios de lotes deverão ser cercadas com muros que garantam a permeabilidade visual do logradouro público, conforme disposto no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas do município.

Art. 31. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados na testada do condomínio de lotes com o logradouro público.

Art. 32. O município não será responsável pela manutenção de qualquer área dos condomínios de lotes.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 33. Para fins de loteamentos e de condomínios de lotes, consideram-se áreas de uso público, devendo ser doadas para o município aquelas destinadas:

I – ao sistema viário;

II – às áreas institucionais;

III – às áreas verdes.

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

Art. 34. Em loteamentos e condomínios de lotes, as áreas de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação projetada, sendo no mínimo:

I – 10% (dez por cento) da área total da gleba destinada à área verde;

II – 5% (cinco por cento) da área total da gleba destinada à área institucional.

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

§ 2º Nos loteamentos industriais, será admitida a doação de áreas de uso público em percentual inferior ao previsto no *caput* deste artigo, desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, além das áreas destinadas ao sistema viário, desde que sejam atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Art. 35. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser devidamente delimitadas e assegurada sua preservação.

Art. 36. Caberá ao município indicar a localização e a geometria das áreas verdes e das áreas institucionais, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

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

§ 2º Em condomínios de lotes, as áreas verdes e as áreas institucionais doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio.

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

Art. 37. As áreas verdes e as áreas institucionais não poderão ser permutadas, alienadas ou ter seu uso alterado pelo município, salvo mediante lei específica, devidamente fundamentada em interesse público.

Art. 38. As áreas verdes e áreas institucionais constituirão lotes, que deverão ter área mínima e testada de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para a zona incidente.

Art. 39. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel deixar de ser considerado rural, desde que atendidas as condições de declividade e dimensão estabelecidas nesta Lei.

§ 1º A área da reserva legal prevista no *caput* deverá ser computada na porcentagem exigida para as áreas verdes.

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

Art. 40. As áreas verdes e as áreas institucionais poderão ser localizadas em um terreno único.

Art. 41. As áreas verdes e as áreas institucionais deverão ser localizadas em terrenos com declividade inferior a 10% (dez por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de localização em lote com declividade inferior a 10% (dez por cento), o loteador deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 25% (vinte e cinco por cento), desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 42. As áreas verdes e as áreas institucionais deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Obras e Edificações do município e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 43. As áreas verdes deverão ser equipadas com mobiliário urbano, equipamentos de recreação, estruturas esportivas e de convivência, assegurando acessibilidade, segurança e conforto à população, de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário

Art. 44. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 45. As áreas destinadas ao sistema viário a serem construídas deverão atender aos seguintes requisitos:

I – harmonizar-se com a topografia local;

II – ter canteiros e faixas de serviço devidamente arborizados e ajardinados;

III – incorporar no traçado os trechos, diretrizes e classificações viárias indicadas pelo município;

IV – dispor de calçadas, conforme disposto no Código de Obras e Edificações do município;

V – articular-se e assegurar a continuidade de traçado com as vias adjacentes, existentes ou projetadas;

VI – estar em conformidade com as diretrizes de projeto geométrico estabelecidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT.

Art. 46. O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com dois ou mais pontos do sistema viário existente, visando à melhoria da integração da malha urbana.

Art. 47. Nos movimentos de terra decorrentes da implantação das vias e onde houver necessidade de supressão da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para a contenção de processos erosivos, compatíveis com a declividade e o tipo de solo.

Art. 48. Conforme diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os elementos definidos nesta Lei Complementar e respeitar as dimensões mínimas indicadas no Apêndice I – Representação Gráfica de Tipologias de Vias e no quadro a seguir:

Elementos / Classificação viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada arborizada (m)	2,0	2,5	2,5
Malha Cicloviária (m)	-	-	2,5
Acostamento 1 (m)	-	-	2,5
Faixa direcional 1 (m)	3,3	3,3	3,3
Canteiro central arborizado (m)	-	-	1,0
Faixa direcional 2 (m)	3,3	3,3	3,3
Acostamento 2 (m)	-	-	2,5
Estacionamento (m)	2,5	2,5	-
Calçada não arborizada (m)	2,0	2,0	2,0

Gabarito mínimo (m)	13,1	13,6	19,6
---------------------	------	------	------

§ 1º Consideram-se nas dimensões mínimas das vias os meios-fios, guias, sarjetas, tachões, elementos divisórios de pista e afins.

§ 2º Para loteamentos industriais, a dimensão das faixas direcionais não poderá ser inferior a 4 m (quatro metros) de largura.

Art. 49. Nos loteamentos, deverá ser prevista, no mínimo, uma via principal, que atenda aos parâmetros mínimos estabelecidos para vias coletoras.

Art. 50. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à da via existente, ainda que possa ser considerada de categoria inferior por sua função e característica.

Parágrafo único. Aplica-se também este artigo às vias projetadas nos loteamentos em licenciamento ou aprovados pelo município.

Art. 51. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Obras e Edificações do município, devendo ter faixa de serviço arborizada com espécies de árvores nativas adequadas à arborização urbana, no mesmo lado da malha ciclovária e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica, quando tecnicamente viável.

Art. 52. A malha ciclovária deverá:

I – possuir seção transversal plana, admitindo-se declividade transversal máxima equivalente à admitida para calçadas, conforme normas técnicas de acessibilidade da ABNT;

II – atender às diretrizes ciclovárias estabelecidas pelo Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN.

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

I – o gabarito mínimo da via deverá ser mantido conforme estabelecido no artigo 48 e no Apêndice I desta Lei Complementar, assegurada a continuidade do traçado viário;

II – o espaço previamente destinado à malha ciclovária deverá ser utilizado com outro elemento viário indicado no artigo 48 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e no Apêndice I – Representação Gráfica de Tipologias de Vias.

Art. 53. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 54. Conforme disposto no Apêndice II – Representação Gráfica de Disposições de Quadras e Vias de Espera, as vias possuirão praças de retorno nos seguintes casos:

I – quando houver previsão de prolongamento da via e a via terminar na divisa do loteamento, a critério do setor de engenharia do município;

II – quando não for possível a transposição de Área de Preservação Permanente;

III – quando o terreno apresentar declividade longitudinal superior ao limite máximo permitido por esta Lei Complementar;

IV – quando constatada, pelo município, a impossibilidade técnica ou urbanística de continuidade do sistema viário.

Art. 55. As vias construídas com praça de retorno não poderão ultrapassar 80 m (oitenta metros) de comprimento, medidos a partir da via de acesso mais próxima.

Art. 56. A praça de retorno, simétrica ou não em relação ao eixo da via, deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista, devendo ser dotada de calçada em todo o seu perímetro, conforme disposto no Apêndice III – Representação Gráfica de Praças de Retorno.

Art. 57. Os loteamentos construídos em glebas adjacentes às vias com praça de retorno deverão obrigatoriamente realizar a interligação entre a praça de retorno construída e a via projetada, de forma a garantir a continuidade do sistema viário entre os loteamentos.

Art. 58. É vedada a construção de lotes que inviabilizem a futura conexão do sistema viário.

Art. 59. Os loteamentos deverão prever a instalação de pontos de embarque e desembarque para transporte público coletivo e/ou escolar, dotados de abrigos e baias para parada de veículos, conforme as normas específicas e as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, bem como a legislação vigente, mediante anuência do setor responsável pela mobilidade urbana do município.

§ 1º A localização e a quantidade dos pontos referidos no *caput* deverão ser indicadas pelo setor de engenharia, visando o planejamento do transporte coletivo, considerada a preferência pela instalação dos pontos na via principal do loteamento.

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

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

Art. 60. É permitida a implantação de rotatórias, desde que observada a legislação vigente e as diretrizes técnicas emitidas pelo setor responsável pela mobilidade urbana do município.

Art. 61. Em terrenos lindeiros a vias com previsão de alargamento, o nível do pavimento da via deverá ser considerado para o dimensionamento dos acessos às edificações, sendo vedada a instalação de rampas ou escadas na faixa de alargamento prevista.

CAPÍTULO V DAS QUADRAS E LOTES

Art. 62. Para fins desta Lei Complementar, os parâmetros de dimensionamento dos lotes estão definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 63. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 120 m (cento e vinte metros).

Art. 64. As quadras deverão, sempre que possível, ser executadas em traçado ortogonal, ressalvadas as adaptações necessárias em razão:

I – da topografia local; e/ou

II – das vias de circulação das áreas adjacentes, existentes ou projetadas.

CAPÍTULO VI DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

Art. 65. Para efeito desta Lei Complementar, são consideradas como faixas não edificáveis:

- I – as faixas ao longo de águas correntes e dormentes, conforme legislação aplicável;
- II – as faixas ao longo das faixas de domínio público paralelas às rodovias e ferrovias, conforme legislações federal, estadual e/ou regulamentação específica aplicáveis;
- III – as faixas de servidão de redes elétricas de alta tensão e de gás canalizado, conforme as normas dos prestadores de serviço responsáveis pelos sistemas;
- IV – as faixas sanitárias.

Art. 66. Nas quadras em que houver lotes localizados em cota inferior à rede coletora, o município exigirá a faixa sanitária, com servidão para escoamento da drenagem pluvial e passagem das redes de esgotamento sanitário, localizada:

- I – no fundo do lote; e/ou
- II – nos fundos de vales e talvegues, quando for o caso.

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

§ 2º As faixas sanitárias deverão ter acesso pelas vias públicas e ser incorporadas ao projeto 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 BÁSICA

Art. 67. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios de lotes será composta por:

- I – áreas destinadas ao sistema viário pavimentadas, com piso intertravado, concreto ou asfalto, conforme especificações técnicas e sinalização de trânsito em função da sua classificação viária, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN ou pelo setor competente do município;
- II – sistema de abastecimento de água, contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as estações elevatórias e outros equipamentos, incluindo a rede adutora para interligação ao sistema de abastecimento público de água existente, em conformidade com as normas do prestador responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;
- III – sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas técnicas da ABNT e prestador de serviço responsável pela rede de energia elétrica;
- IV – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT ou regulamentação municipal específica;

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

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

§ 2º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede de distribuição ao sistema de abastecimento de água, o loteador deverá implantar infraestrutura própria de captação, reservação e tratamento de água, conforme as normas do prestador responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal.

§ 3º 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. 68. Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial para a aprovação de qualquer loteamento ou condomínio de lotes a execução pelo loteador das seguintes obras e benfeitorias:

I – demarcação com marcos georreferenciados de concreto:

- a) dos lotes;
- b) das quadras e áreas destinadas ao uso público;
- c) das Áreas de Preservação Permanente, quando houver.

II – execução de meio-fio de concreto e sarjetas;

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

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

V – arborização das calçadas e canteiros centrais e execução do projeto de área verde, de acordo com as diretrizes de arborização urbana e nativa do órgão ambiental competente.

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

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

Art. 69. Reserva-se o direito ao município de exigir a instalação de infraestruturas complementares, conforme a localização, natureza ou impacto do empreendimento.

Art. 70. As infraestruturas subterrâneas deverão observar as seguintes profundidades mínimas:

- I – 0,60 m (sessenta centímetros), quando instaladas sob as calçadas; e
- II – as especificações das normas técnicas da ABNT, quando instaladas sob as vias.

CAPÍTULO VIII

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 71. São etapas do licenciamento para aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo urbano e de condomínios de lotes:

- I – consulta prévia;
- II – anteprojeto;
- III – projeto executivo.

Parágrafo único. Excetua-se do inciso II os desmembramentos, remembramentos e desdobros.

Art. 72. As plantas, levantamentos e estudos técnicos exigidos em todas as etapas do licenciamento urbanístico deverão:

- I – ser devidamente assinados pelo proprietário e por profissional habilitado, com indicação do respectivo registro no conselho de classe;
- II – estar em escala adequada e legível, contendo a indicação do norte magnético e verdadeiro;
- III – obedecer às normas técnicas da ABNT;
- IV – ser georreferenciados;
- V – ser entregues em formato PDF.

Art. 73. Em qualquer etapa do licenciamento urbanístico, caso o município constate que a certidão de matrícula apresentada como atual não corresponda mais aos registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 74. O loteador solicitará a Consulta Prévia ao município, apresentando os seguintes documentos:

- I – requerimento assinado;
- II – título da propriedade ou certidão atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias;
- III – planta planialtimétrica georreferenciada da área, abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, contendo as seguintes informações:
 - a) divisas do imóvel, com indicações dos confrontantes;
 - b) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
 - c) indicação e localização de todos os elementos e condicionantes naturais, como cursos d'água, bosques, árvores de grande porte, mananciais, Áreas de Preservação Permanente, nascentes, banhados, áreas alagadiças, sujeitas a inundação e/ou com grande potencial de erosão, outras indicações topográficas relevantes e demais elementos existentes que sejam significativos;
 - d) construções existentes, com as respectivas amarrações;
 - e) indicação das vias contíguas ou próximas a toda a divisa;
 - f) locação de áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros), com as respectivas distâncias em relação à área;

g) esquema do loteamento ou condomínio de lotes pretendido, no qual deverão constar a estrutura viária básica, a proposta de localização das áreas verdes e áreas institucionais, bem como as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.

IV – tipo de parcelamento do solo ou condomínio de lotes pretendido;

V – certidões negativas de débitos municipais relativas ao imóvel.

Art. 75. De acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e com esta Lei, o município emitirá Consulta Prévia, apresentando as seguintes informações:

I – viabilidade ou não do tipo de parcelamento do solo urbano ou condomínio de lotes pretendido;

II – traçado das vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário e se relacionam com o parcelamento do solo urbano ou condomínio de lotes;

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

IV – definição, características, dimensionamento e localização aproximada dos lotes destinados às áreas verdes e institucionais, quando loteamento ou condomínio de lotes;

V – diretrizes, dimensões e hierarquização das áreas destinadas ao sistema viário, quando loteamento ou condomínio de lotes;

VI – faixas não edificáveis e outras restrições ocupacionais, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações vigentes;

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 aplicáveis;

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

§ 1º O município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para fornecer a Consulta Prévia, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

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

Art. 76. A emissão da Consulta Prévia não implica o protocolo ou na aprovação do parcelamento do solo urbano ou do condomínio de lotes, tampouco garante a inalteração das diretrizes expedidas.

Seção II

Do Projeto Executivo de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 77. No prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão da Consulta Prévia, o loteador deverá apresentar ao município o projeto de desdobro, desmembramento ou remembramento, contendo todas as exigências estabelecidas na Consulta Prévia e ainda:

I – planta de situação do imóvel, contendo a indicação das vias existentes;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:

a) o lote original e a divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

- b) as dimensões lineares e angulares;
- c) as edificações existentes;
- d) as divisas, com indicação dos confrontantes;
- e) as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
- f) os marcos de delimitação das Áreas de Preservação Permanente, faixas não edificáveis ou outras restrições ocupacionais incidentes sobre os lotes ou edificações;
- g) demais elementos significativos ao projeto.

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

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

V – certidões atualizadas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

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

VII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

Parágrafo único. O título de propriedade poderá ser dispensado nos casos de parcelamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou por suas entidades delegadas, legalmente autorizadas a implantar projetos de habitação de interesse social.

Art. 78. O município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação e normas aplicáveis, indicando as alterações necessárias.

Parágrafo único. O loteador terá o prazo de 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

Art. 79. O projeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

§ 1º Após analisada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Desdobro ou Remembramento, para fins de averbação junto ao Cartório de Registros de Imóveis.

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

Art. 80. O prazo para aprovação do projeto, após o cumprimento de todas as exigências por parte do loteador, será de 60 (sessenta) dias.

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios de Lotes

Art. 81. No prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão da Consulta Prévia, o loteador deverá apresentar ao município o anteprojeto, contendo todas as exigências estabelecidas na Consulta Prévia e ainda:

I – planta de situação do imóvel;

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

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) dimensões lineares e angulares do anteprojeto;
- c) indicação das áreas de uso público;
- d) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- e) indicação do traçado do escoamento das águas pluviais.

III – anteprojeto do sistema viário, com a respectiva classificação viária;

IV – anteprojeto da área verde, com indicação dos equipamentos de recreação e das estruturas esportivas e/ou de convivência;

V – memorial descritivo, contendo a apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais;

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

VII – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços;

VIII – licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, quando aplicável;

IX – outros documentos que forem solicitados pelo município.

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

Art. 82. O município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação e normas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

§ 1º O município indicará a localização e a quantidade de lotes a serem caucionados.

§ 2º O loteador terá o prazo de 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

Art. 83. O anteprojeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

Art. 84. O prazo para aprovação do anteprojeto, após o cumprimento de todas as exigências por parte do loteador, será de 60 (sessenta) dias.

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios de Lotes

Art. 85. No prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação do anteprojeto, o loteador deverá apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio de lotes, contendo:

I – planta planialtimétrica, indicando:

- a) as divisas do imóvel, com as indicações dos confrontantes;
- b) a subdivisão das quadras e dos lotes, com suas respectivas dimensões e numerações;
- c) a indicação dos marcos, curvas e a delimitação das áreas de uso público e dos lotes caucionados;

- d) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) e a indicação dos talvegues;
 - e) indicação dos marcos de delimitação das Áreas de Preservação Permanente e das áreas não edificáveis;
 - f) indicações das restrições ocupacionais que incidam sobre os lotes.
- II – projeto do sistema de drenagem das águas pluviais, indicando a declividade dos coletores, as bocas-de-lobo, os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água e demais obras complementares, previamente aprovados pelo prestador do serviço;
- III – projeto do sistema de abastecimento de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- IV – projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- V – projeto do sistema de esgotamento sanitário, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- VI – projeto do sistema viário, com os respectivos detalhes, marcos, perfis e dimensões lineares e angulares;
- VII – projetos de áreas verdes, previamente aprovados pelo setor de engenharia do município;
- VIII – projeto de arborização das calçadas, canteiros centrais e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor de engenharia do município e/ou setor ambiental competente;
- IX – outros projetos de obras que o município julgar necessários, como terraplanagem, canalização em galerias ou canal aberto, sustentação, muros de arrimo, pontilhões e estruturas similares;
- X – memorial descritivo contendo, obrigatoriamente:
- a) nome do loteador e nome do responsável técnico;
 - b) título de propriedade do imóvel e registro;
 - c) descrição sucinta do loteamento ou condomínio de lotes, com as suas características, indicação da zona incidente, localização, dimensões, limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio de lotes, área total dos lotes, área total de uso público, discriminando as áreas destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais, com suas respectivas porcentagens e área remanescente do terreno original, quando houver;
 - d) denominação do loteamento ou condomínio de lotes;
 - e) denominação definitiva das vias;
 - f) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.
- XI – cronograma físico-financeiro das obras e orçamentos com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI;
- XII – certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo urbano ou do condomínio de lotes;
- XIII – termo de compromisso de caução;
- XIV – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais habilitados responsáveis pelos projetos;
- XV – modelo de contrato de compra e venda, a ser firmado entre o loteador e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;
- b) o prazo para execução das obras de infraestrutura, conforme o disposto nesta Lei Complementar;
- c) a condição de que os lotes somente poderão receber edificações após a conclusão das obras de infraestrutura previstas nesta Lei Complementar;
- d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações por parte do comprador, caso o prazo para execução das obras seja descumprido, ficando autorizado o depósito judicial mensal dos valores devidos, na forma da legislação federal aplicável; e
- e) o enquadramento do lote no zoneamento municipal, com a definição da zona, classificação de uso do solo e dos parâmetros urbanísticos incidentes, conforme a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

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

XVII – certidões negativas de tributos municipais.

§ 1º O título de propriedade será dispensado nos casos de loteamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou por suas entidades delegadas, legalmente autorizadas a implantar projetos de habitação de interesse social.

§ 2º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede coletora de esgoto ao sistema público de esgotamento sanitário e for adotada a solução alternativa cuja disposição final do efluente seja a infiltração no solo, deverão ser apresentados os testes de percolação realizados no local do empreendimento, acompanhados de informações sobre o nível do lençol freático, de forma a comprovar a viabilidade e a adequação da solução proposta.

Art. 86. O município deverá analisar a conformidade do projeto executivo com o anteprojeto aprovado e com a legislação e normas aplicáveis, indicando as alterações necessárias.

Parágrafo único. O loteador terá o prazo de 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

Art. 87. O projeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

Art. 88. O prazo para aprovação do projeto, após o cumprimento de todas as exigências por parte do loteador, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 89. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio de lotes e deferido o processo, o município expedirá o respectivo Alvará de Loteamento ou de Condomínio de Lotes.

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

Art. 90. No ato do recebimento do Alvará de Loteamento ou de Condomínio de Lotes e da cópia do projeto aprovado pelo município, o loteador deverá assinar um Termo de Compromisso, obrigando-se a:

- I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei Complementar e cronograma aprovado, observando o prazo máximo estabelecido;
- II – executar as obras de consolidação e de contenção necessárias à boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros, sempre que forem consideradas indispensáveis em razão das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno;

- III – permitir a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;
- IV – não outorgar escrituras de compra e venda de lotes antes do registro no Cartório de Registro de Imóveis e formalização da caução;
- V – utilizar modelo de contrato de compra e venda conforme exigido por esta Lei Complementar;
- VI – preservar as Áreas de Preservação Permanente existentes, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e criminal;
- VII – caucionar os lotes definidos como garantias.

Seção V Da Alteração de Projetos

Art. 91. Os projetos de parcelamento do solo urbano e de condomínios de lotes ainda não registrados poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos à análise e aprovados pelo município, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a alteração;
- II – memorial descritivo da alteração;
- III – projeto contendo a alteração.

Parágrafo único. Os projetos modificados deverão estar adequados à legislação urbanística vigente na data da alteração.

Seção VI Das Garantias

Art. 92. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigidos para o loteamento ou condomínio de lotes, deverá ser firmado Termo de Cauçionamento, no qual será caucionado um percentual do total de lotes, cujo valor corresponda ao custo determinado para a execução das obras e serviços de infraestrutura básica.

§ 1º O valor dos lotes será calculado com base no valor venal da área, desconsiderando as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

DO REGISTRO E DA INSCRIÇÃO CADASTRAL DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 93. Após a aprovação do projeto executivo, o loteador deverá submetê-lo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, na legislação de incorporação imobiliária e nas normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Art. 94. Concluído o registro do parcelamento do solo urbano ou condomínio de lotes, o oficial do registro de imóveis deverá comunicar o município, mediante envio de certidão, para fins de atualização cadastral, compatibilização das informações territoriais e mapeamento.

Art. 95. Após a comunicação do registro do parcelamento do solo urbano ou condomínio de lotes, o município procederá à inscrição cadastral imobiliária dos lotes e à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, devendo ser lançadas as taxas relativas aos demais serviços públicos.

Art. 96. Qualquer alteração ou cancelamento parcial de loteamento ou condomínio de lotes já registrado dependerá de:

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

II – aprovação prévia do município.

Parágrafo único. A alteração aprovada deverá ser averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, em complemento ao projeto original.

CAPÍTULO X

DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 97. A execução das obras deverá ser concluída de acordo com o cronograma aprovado, com prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de publicação do ato de aprovação.

Parágrafo único. O prazo poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por mais 2 (dois) anos, desde que devidamente justificado e autorizado pelo município, ficando o empreendimento sujeito à adequação às normas e legislação em vigor.

Art. 98. É de responsabilidade do loteador a manutenção de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, durante todo o período de execução das obras.

Art. 99. É obrigatória a instalação de placa de identificação do exercício profissional, em local visível e legível ao público durante toda a execução da obra, montagem ou serviço.

§ 1º A placa deverá estar de acordo com a regulamentação do conselho regional de classe, contendo no mínimo:

I – nome do responsável técnico, título profissional e número de registro no respectivo conselho regional de classe;

II – identificação da atividade técnica sob sua responsabilidade e o correspondente responsabilidade técnica, conforme o caso;

III – número e data do alvará;

IV – finalidade da obra.

§ 2º O fornecimento, a instalação e a manutenção da placa são de responsabilidade do profissional habilitado ou da pessoa jurídica responsável pela atividade técnica de projeto, execução, montagem ou serviço, conforme o caso.

§ 3º Os itens dispostos nos incisos II, III e IV poderão estar dispostos em *QR Code* ou *Plaqueta Near Field Communication – NFC*.

Art. 100. O município notificará o loteador caso constate a paralisação das obras por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias.

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

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

§ 3º Os lotes adjudicados constituir-se-ão em bens dominiais do município, podendo ser utilizados livremente nos casos e na forma prevista em lei.

Seção Única

Da Vistoria e do Recebimento

Art. 101. Concluídas todas as obras, o loteador deverá solicitar ao município, mediante requerimento, a realização de vistoria do setor de engenharia do município.

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

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

II – Licença Ambiental de Operação, quando aplicável;

III – escritura pública de transferência das áreas de uso público, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

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

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

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

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

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

Art. 102. Após a realização da vistoria, o município expedirá um laudo técnico de vistoria.

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

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

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

Art. 103. O loteador responderá pela solidez e segurança das obras de pavimentação e de drenagem pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da emissão do Termo de Conclusão das Obras e Recebimento das Áreas de Uso Público, nos termos do Código Civil, sem prejuízo da responsabilização por vícios ocultos e da obrigação de reparação de eventuais defeitos verificados nesse período.

CAPÍTULO XI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 104. A fiscalização será exercida em todas as etapas do loteamento e do condomínio de lotes.

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

§ 2º Os agentes fiscalizadores, observadas as formalidades legais, inspecionarão bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 105. Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 106. Na etapa de execução da infraestrutura básica, os agentes fiscalizadores deverão elaborar laudo técnico relatando o estágio de execução, o qual deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento ou do condomínio de lotes.

CAPÍTULO XII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 107. Constitui infração e sujeitam à cassação do alvará, ao embargo da obra e à aplicação de multa, as seguintes condutas:

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

II – iniciar parcelamento do solo e condomínio de lotes em desacordo com as determinações constantes no projeto aprovado e no respectivo ato administrativo de aprovação e alvará;

III – registrar parcelamento do solo ou condomínio de lotes não aprovado pelos órgãos competentes;

IV – registrar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de lotes em parcelamento do solo urbano ou em condomínio de lotes não aprovado;

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

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

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

§ 1º A multa a que se refere este artigo é equivalente a 50 (cinquenta) UFRM por lote.

§ 2º O pagamento da multa não exime o responsável das demais cominações legais, nem do cumprimento das normas infringidas, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

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

Art. 108. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será comunicado o loteador e/ou responsável técnico, mediante notificação oficial do município, para que promova a correção da irregularidade apontada, dentro do prazo concedido, que não poderá ultrapassar 20 (vinte) dias, contados da data do recebimento da notificação.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 109. Para a notificação das infrações e a aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar, os agentes fiscalizadores poderão requisitar o auxílio das autoridades policiais e judiciais do Estado.

Art. 110. Serão passíveis de sanção, na forma da legislação específica vigente e no interesse do serviço público, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudarem os preceitos desta Lei Complementar, concedendo ou colaborando para a concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111. Os prazos previstos nesta Lei serão contados em dias corridos, excluído o dia de começo e incluído o do vencimento.

Art. 112. Os parcelamentos do solo urbano e condomínios de lotes com projetos aprovados, licenciados e com alvará emitido anteriormente à vigência desta Lei serão regidos pela legislação vigente na data de sua aprovação.

§ 1º Aplica-se o *caput* deste artigo aos processos de licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei, desde que sejam devidamente protocolados os documentos exigidos até a mesma data.

§ 2º Os projetos aprovados deverão ser licenciados em até 90 (noventa) dias a contar da vigência desta Lei.

§ 3º O Alvará de Loteamento ou Condomínio de Lotes não iniciados terá prazo de validade de 12 (doze) meses a contar da vigência desta Lei.

§ 4º O Alvará de Loteamento ou Condomínio de Lotes já iniciados terá a validade que consta no alvará.

§ 5º A alteração de projetos aprovados, em que as obras foram iniciadas, será examinada de acordo com legislação em vigor na data de sua aprovação, sendo vedadas as alterações de uso e de parâmetros.

Art. 113. Os parcelamentos do solo urbano e condomínios de lotes em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com Alvará de Loteamento ou Condomínio de Lotes vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 114. A aprovação de parcelamentos do solo urbano ou condomínio de lotes pelo município não implica:

- I – responsabilidade do Poder Público por divergências nas dimensões de quadras ou lotes;
- II – reconhecimento de direitos de terceiros sobre as áreas aprovadas;
- III – obrigação de indenizar em razão de eventuais incompatibilidades com traçados preexistentes, plantas limítrofes mais antigas ou descumprimento de normas técnicas e legais pelo loteador.

Art. 115. O município não expedirá alvarás de construção, demolição, reforma ou ampliação em terrenos oriundos de parcelamentos do solo urbano ou condomínios de lotes:

- I – não aprovados ou não regularizados;
- II – executados em desacordo com os projetos aprovados ou com a legislação vigente; e
- III – cujas obras de infraestrutura obrigatórias não tenham sido devidamente concluídas, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo setor de engenharia do município.

Art. 116. Os parcelamentos clandestinos ou irregulares poderão ser objetos de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 117. Os casos omissos decorrentes desta Lei Complementar serão, salvo existência de reserva legal, previstos em regulamentação do Poder Executivo Municipal.

Art. 118. Integram esta Lei os seguintes apêndices:

I – Apêndice I - Representação Gráfica de Tipologia de Vias;

II – Apêndice II - Representação Gráfica de Disposições de Quadras e Vias de Espera; e

III – Apêndice III - Representação Gráfica de Praças de Retorno.

Art. 119. Esta Lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 120. Ficam revogadas as disposições em contrário.

PONTE SERRADA/SC, ____ DE _____ DE 202 ____.

ADENIR FREITAS

Prefeito de Ponte Serrada