

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____, DE _____, DE 2026

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo urbano e condomínios horizontais no Município de Treze Tílias.

ARMINDO ANSILIERO JUNIOR, Prefeito de Treze Tílias, Estado De Santa Catarina, faz saber aos habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores votou e aprovou, eu sancionei e promulgo a presente 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 Municipal de Treze Tílias, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo urbanos e de condomínios horizontais do Município de Treze Tílias.

Art. 2º As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal n.º 6.766/1979, bem como as demais normas que as substituam ou complementarem.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 3º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I – orientar os projetos e as execuções de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo urbano e condomínio horizontal;
- II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – evitar a comercialização de lotes e unidades autônomas de condomínios horizontais desprovidos de condições habitacionais e para usos urbanos;
- IV – assegurar padrões arquitetônicos, urbanísticos e ambientais adequados ao bem-estar humano;
- V – orientar o crescimento urbano em áreas adequadas à urbanização;
- VI – assegurar a mobilidade urbana por meio de interligações viárias, da provisão adequada de infraestrutura viária e da priorização de modais ativos e coletivos;

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

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

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

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

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – área comunitária: áreas de uso público, destinadas à implantação dos equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

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

IV – 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;

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

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

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

VIII – condomínio horizontal de lotes: subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, constituídos sob a forma 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;

IX – condomínio horizontal de unidades autônomas: subdivisão de lote urbano em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais são atribuídas frações ideais, sob regime condominial, sendo admitida a abertura de uma nova via de circulação privada e vedada a abertura de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo e aplicando-se no que couber as disposições sobre condomínio edilício e condomínio urbano simples, respeitada a legislação urbanística;

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

XI – desmembramento: é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, 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;

XII – divisa: linha limítrofe entre lotes, glebas ou unidades autônomas;

- XIII – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XIV – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança pública, assistência social e similares;
- XV – equipamentos urbanos: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, gás canalizado, circulação, transporte público, limpeza urbana, rede lógica, disposição e tratamento dos resíduos sólidos e similares;
- XVI – faixa de domínio: área de terras determinada legalmente para uso rodoviário, sendo ou não desapropriada, cujos limites foram estabelecidos em conformidade com a necessidade exigida no projeto de engenharia rodoviária;
- XVII – faixa de serviço: parte da calçada destinada a acomodar o mobiliário, canteiro, árvores e postes de iluminação ou sinalização, conforme as normas da ABNT;
- XVIII – faixa de trânsito: qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, conforme o Código de Trânsito Brasileiro;
- XIX – faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida a construção de edificações;
- XX – faixa sanitária: área não edificável destinada a elementos do sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXI – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXII – georreferenciado: levantamento realizado com receptores GNSS, apoiado na rede de referência cadastral municipal, ou caso inexistente, nos vértices homologados do IBGE;
- XXIII – gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo urbano e/ou para fins urbanos;
- XXIV – logradouro público: espaço de domínio público destinado ao trânsito ou permanência de pedestres ou veículos, como rua, avenida, passarela, praça, parque, alameda, ponte, calçada, escadaria e áreas verdes de propriedade pública;
- XXV – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com alinhamento para via pública, resultante de parcelamento do solo urbano, com dimensões que atendam aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações aplicáveis, conforme zoneamento incidente;
- XXVI – loteamento: subdivisão da gleba em lotes, constituídos sob a forma de imóveis autônomos, destinados a edificação, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, ampliação ou modificação das vias existentes;
- XXVII – malha viária: conjunto de vias destinadas à circulação, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional;
- XXVIII – pista: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, podendo conter uma ou mais faixas de trânsito;
- XXIX – praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;
- XXX – quadra: área resultante da divisão interna de um terreno, delimitada por vias de circulação e/ou limites do loteamento ou condomínio horizontal;
- XXXI – remembramento: fusão de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel com aproveitamento do sistema viário existente;

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

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

XXXIV – testada: limite do terreno que faz divisa com o logradouro público;

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

XXXVI – 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;

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

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

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

CAPÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo urbano e os condomínios horizontais em área urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Art. 6º Na área rural, só será admitido o parcelamento do solo com a prévia anuência do município e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), bem como dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 7º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais, no âmbito do Município, dependerá de aprovação e fiscalização pelo Poder Público, devendo estar de acordo com esta Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias e demais leis integrantes, as normas da ABNT e demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

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

§2º Excetua-se do §1º, as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, desde que devidamente justificado por estudo técnico urbanístico e aprovado pelo setor municipal competente.

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

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

- I – em terrenos alagadiços e úmidos, antes de assegurada a drenagem e o escoamento das águas, desde que laudo técnico não caracterize a área como banhado ou área de preservação permanente, de acordo com a legislação vigente;
- II – em Áreas de Preservação Permanente, de acordo com o Código Florestal;
- III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e/ou ao meio ambiente;
- IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e abastecimento público;
- VII – em terrenos situados em áreas de preservação ecológica, de proteção do patrimônio cultural ou outras áreas legalmente protegidas, de acordo com legislação municipal, federal e estadual;
- VIII – em terrenos onde exista poluição ou degradação da qualidade ambiental que impeçam condições sanitárias adequadas;
- IX – ao longo das faixas não edificáveis, de acordo com a legislação vigente;
- X – em terrenos onde for necessária à sua preservação, para o sistema de controle da erosão urbana;
- XI – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos e não houver viabilidade técnica ou econômica de interligação ao sistema de abastecimento público da água ou à rede de distribuição de energia elétrica, conforme os prestadores responsáveis por estes serviços;
- XII – em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei, salvo se o parcelamento tenha como objetivo específico o remembramento com outro imóvel;
- XIII – em imóveis que não possuam testada para logradouros públicos oficiais e em boas condições de trafegabilidade, a critério do município;
- XIV – em distância mínima de 50 m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto; e
- XV – em terrenos localizados em áreas de risco ou áreas de suscetibilidade, conforme o Cartograma de Restrições Ocupacionais previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou outros levantamentos técnicos.

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

§ 2º Eventuais ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas inciso XIII deste artigo recairão sobre o empreendedor.

Art. 9º Em nenhum caso os parcelamentos do solo urbanos ou condomínios horizontais poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

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

§ 2º Os parcelamentos do solo urbanos e condomínios horizontais, especialmente aqueles situados à montante de áreas já urbanizadas, deverão ter na sua concepção a permanência das condições

hidrológicas originais da bacia, por meio de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, observadas as diretrizes da legislação pertinente e do órgão ambiental competente.

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

- I – ao desenvolvimento sustentável do município e da região a ser construído;
- II – à conservação e 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 patrimônio natural tombado pelo Poder Público;
- IV – às características geológicas e à topografia do terreno;
- V – à mobilidade urbana e ao sistema viário do município;
- VI – às diretrizes estabelecidas pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal; e
- VII – às diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor.

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

Art. 11. Não caracteriza loteamento a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas pelo município, com vistas a dar continuidade e estruturar a malha viária para uso público.

Art. 12. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento do solo ou condomínio horizontal, a devida regularização deverá ser executada previamente, constituindo-se de processo à parte.

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

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo setor competente do município.

CAPÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

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

Parágrafo único. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos regularmente no respectivo conselho da classe e que tenham atribuições profissionais para tais atos.

TÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 15. A aprovação de desdobro, desmembramento ou remembramento só poderá ser permitida quando:

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

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

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

Art. 16. Os desmembramentos não poderão exceder a 10 (dez) lotes.

Art. 17. É vedado o remembramento de lotes produzidos a partir de loteamentos de interesse social.

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

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

Art. 18. Os Loteamentos serão divididos em quatro categorias:

I – loteamento convencional;

II – loteamento de interesse social;

III – loteamento empresarial; e

IV – loteamento industrial.

Art. 19. Todos os tipos de loteamentos deverão ser servidos de infraestrutura básica.

Seção I Do Loteamento Convencional

Art. 20. Os loteamentos convencionais são aqueles cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabela de parâmetros urbanísticos.

Art. 21. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados na Zona de Apoio Turístico, Zona de Interesse Residencial 1, Zona de Interesse Residencial 2, Zona Turística Central e na Zona de Transição e Proteção Ambiental, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Seção II

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 22. Os loteamentos de interesse social são aqueles cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes a partir de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabela de parâmetros urbanísticos, executados pelo Poder Público ou iniciativa privada, para atender exclusivamente às famílias inscritas no Cadastro Único do município ou reassentadas de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente, com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social em regulamentação específica.

Art. 23. Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social, Zona de Interesse Residencial 1 e na Zona de Interesse Residencial 2, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município por meio do Cadastro Único do município, pela Secretaria Municipal de Assistência Social, e deverão possuir agente financiador.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e do Loteamento Industrial

Art. 25. Os loteamentos empresariais são aqueles destinados à instalação de atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 26. Os loteamentos industriais são aqueles destinados à instalação de atividades industriais e de logística.

Art. 27. O licenciamento e aprovação de loteamentos industriais e empresariais depende da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados na Zona de Desenvolvimento Econômico, Zona de Interesse Industrial 1 e na Zona de Interesse Industrial 2, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos da zona, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 29. Os Condomínios Horizontais serão divididos em duas categorias:

I – condomínio de unidades autônomas; e

II – condomínio de lotes.

Art. 30. Os condomínios horizontais serão instituídos na forma da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Código Civil, devendo ainda:

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

II – cada unidade autônoma ser registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre a qual se erguerá edificação correspondente; e

III – serem servidos de infraestrutura básica.

Art. 31. É vedado aos condomínios horizontais:

I – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

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

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

Art. 32. É vedado ao condomínio horizontal de unidades autônomas:

I – ter área superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados);

II – ter mais de 10 (dez) unidades autônomas.

Art. 33. É vedado ao condomínio de lotes ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 34. O licenciamento e aprovação de condomínios horizontais a partir de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) depende da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 35. O acesso do condomínio horizontal ao sistema viário público deverá estar de acordo com as normas de sistema viário definidas nesta Lei Complementar.

Art. 36. As divisas dos condomínios horizontais deverão ser fechadas com muros, cercas de alambrados ou cortina arbórea, conforme disposto no Código de Edificações e Código de Posturas.

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

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

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 39. Para fins de loteamentos, constituem áreas de uso público e que devem ser doadas ao município as:

I – áreas destinadas ao sistema viário;

II – áreas comunitárias; e

III – áreas verdes.

Art. 40. Em loteamentos e condomínios horizontais de lotes, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo:

I – 3% (três por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

II – 12% (doze por cento) para áreas verdes.

§ 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 e empresariais, ficam permitidas doações de áreas de uso público inferiores às previstas no *caput*, em um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas comunitárias, além das áreas destinadas ao sistema viário, desde que respeitadas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e vias.

Art. 41. Caberá ao município aprovar no projeto do loteamento e do condomínio horizontal de lotes a localização e a geometria da área verde e da área comunitária, preferencialmente próximas à entrada do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização da área verde e da área comunitária de acordo com seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários e urbanos, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento do município e da população como um todo.

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

Art. 42. As áreas verdes e áreas comunitárias não serão permutáveis, alienáveis ou ter seu uso alterado pelo município.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes das áreas verdes e áreas comunitárias deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 44. A área verde e a área comunitária poderão ser localizadas em um lote único, respeitando os parâmetros urbanísticos.

Art. 45. As áreas verdes e áreas comunitárias deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento), o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para sua adequação.

Art. 46. As áreas verdes e as áreas comunitárias deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade determinados no Código de Edificações e nas normas da ABNT.

Seção Única

Das Áreas Destinadas Ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. 47. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 48. As áreas destinadas ao sistema viário e todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender aos seguintes requisitos:

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

II – harmonizar-se com a topografia local;

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

IV – assegurar a continuidade do sistema viário; e

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

Art. 49. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pelo município, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 50. O município poderá exigir que as novas vias contemplem a interligação com mais de um ponto do sistema viário existente, para melhorar a integração da malha viária.

Art. 51. Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 52. Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 53. Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os seguintes elementos e respeitar as seguintes dimensões mínimas, como disposto no Anexo I:

| Elementos/Classificação viária | Local | Coletora | Arterial |
|--------------------------------|-------|----------|----------|
| Calçada arborizada (m) | 2,2 | 3,0 | 3,0 |
| Ciclovía (m) | - | - | 2,6 |
| Estacionamento 1 (m) | 2,5 | 2,5 | 3,0 |
| Faixa de trânsito 1 (m) | 3,0 | 3,3 | 3,5 |
| Faixa de trânsito 2 (m) | 3,0 | 3,3 | 3,5 |
| Estacionamento 2 (m) | 2,5 | 2,5 | 3,0 |
| Calçada não arborizada (m) | 2,0 | 2,6 | 2,6 |
| Gabarito mínimo (m) | 15,2 | 17,2 | 21,2 |

Parágrafo único. Consideram-se nas dimensões mínimas os meios-fios, guias, sarjetas, tachões, elementos divisórios de pista e afins.

Art. 54. Nos loteamentos, deverá ser previsto, no mínimo, uma via principal, utilizando os parâmetros mínimos de via coletora.

Art. 55. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações e devendo ter faixa de serviço arborizada do mesmo lado da ciclovía e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

Art. 56. As ciclovias deverão ser construídas respeitando as seguintes disposições:

I – quando executada adjacente à via de tráfego comum, deverão possuir elemento físico segregador construído, tais como canteiro, área verde, guia e meio-fio;

II – deverá ter seção transversal plana, ressalvada a declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) para fins de drenagem, desde uma margem até a outra; e

III – seguir as demais diretrizes cicloviárias do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e de mobilidade urbana do Ministério das Cidades.

Art. 57. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 58. Conforme Anexo II, as vias de circulação deverão ser construídas com praças de retorno quando:

I – seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária e terminar na divisa do loteamento ou condomínio, a juízo da Secretaria Municipal responsável;

II – não for possível transpor Área de Preservação Permanente;

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

IV – constatada pelo município a impossibilidade da continuidade da estrutura viária.

Art. 59. Os loteamentos a serem construídos em glebas adjacentes a vias de circulação com praças de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 60. As vias providas de praça de retorno deverão ter comprimento máximo de 100 m (cem metros), medido da via de intersecção mais próxima.

Parágrafo único. A praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, 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 contorno, conforme o Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 61. Não será permitida a construção de lotes que impossibilitem conexão futura da malha viária.

Art. 62. Nos loteamentos, é obrigatória a instalação de pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, com abrigos, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e legislações específicas sobre o tema, com anuência do setor responsável pela mobilidade urbana.

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

§ 2º A quantidade de pontos de embarque e desembarque será definida pela cobertura total de todos os lotes do loteamento, por um raio máximo de 500 m (quinhentos metros) metros a partir de cada ponto.

§ 3º Excluem-se do *caput* loteamentos que já estiverem abrangidos por outros pontos de embarque e desembarque já existentes, sendo necessária a indicação, a fim de conferência pelo município.

Art. 63. É permitida a implantação de rotatórias, obedecidas a legislação vigente, bem como as diretrizes do setor responsável pela mobilidade urbana.

Art. 64. A identificação oficial das vias e logradouros públicos deverá, preferencialmente, fazer referência à cultura austríaca e trezetiliense, sendo de atribuição privativa do município.

Parágrafo único. Antes de sua denominação oficial, a identificação deverá ser feita por meio de letras.

Art. 65. Em terrenos lindeiros com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 66. A instalação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro da calçada prevista para esta via.

DAS QUADRAS E LOTES

Art. 67. Para efeito desta Lei Complementar, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes e unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A área do lote máximo para parcelamentos do solo urbano, no perímetro urbano, é equivalente _____ à fração mínima de parcelamento, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 68. Os lotes e unidades autônomas de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

Art. 69. As quadras a serem implantadas não poderão ter comprimento superior a 150 m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Será admitido comprimento superior ao estabelecido no caput para incorporar no traçado o sistema viário existente ou projetado, desde que não ultrapasse 240 m (duzentos e quarenta metros) e autorizado pelo setor municipal responsável.

CAPÍTULO VI

DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

Art. 70. Para efeito desta Lei Complementar, são faixas não edificáveis (*non aedificandi*):

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

- a) paralelas às rodovias, conforme regulamentação específica;
- b) de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos prestadores de serviço responsáveis pela distribuição de energia elétrica, em todo o território municipal.

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

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

IV – as faixas sanitárias.

Art. 71. Nas quadras que existirem lotes ou unidades autônomas em cota negativa em relação à rede coletora, o município exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa sanitária para drenagem pluvial e de rede de esgoto sanitário:

I – no fundo do lote; ou

II – nos talwegues, quando for o caso.

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

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

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

CAPÍTULO VII

DA INFRAESTRUTURA DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 72. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais será composta por:

I – vias de circulação e demais áreas destinadas ao sistema viário, com pavimentação compatível com a sua classificação, observadas as seguintes disposições:

- a) nas vias locais, a pavimentação deverá ser executada em asfalto, concreto ou paralelepípedo;
- b) nas vias coletoras e arteriais, a pavimentação deverá ser executada em concreto ou asfalto; e
- c) outros materiais poderão ser empregados, desde que tecnicamente adequados e aprovados pelo município, conforme especificações técnicas e normas municipais vigentes.

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

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

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

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

VI – outros elementos que venham a ser exigidos.

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

§ 2º Nos termos do inciso III, 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.

§3º Todos os materiais empregados na execução da infraestrutura básica deverão estar de acordo com as normas da ABNT e, quando aplicável, possuir certificação de conformidade ou laudos de ensaio emitidos por organismos certificadores ou laboratórios acreditados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro).

Art. 73. Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento ou condomínio horizontal, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador:

I – demarcação:

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

II – execução dos meios-fios de concreto e sarjeta;

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

IV – terraplenagem, drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

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

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

VII – quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei Complementar; e

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

Art. 74. O município poderá exigir a instalação de outras infraestruturas complementares.

Art. 75. As infraestruturas subterrâneas terão profundidade mínima:

- I – de 0,60 m (sessenta centímetros), quando executadas sob as calçadas; e
- II – conforme normas da ABNT, quando executadas sob a via.

CAPÍTULO VIII

DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 76. São etapas do licenciamento urbanístico para a aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais pelo município:

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

Art. 77. As plantas, levantamentos e estudos técnicos exigidos em todas as etapas do licenciamento, deverão:

- I – ser devidamente assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no conselho de classe da região e no município;
- II – estar em escala adequada e legível, com norte magnético e verdadeiro;
- III – obedecer à norma estabelecida pela ABNT;
- IV – ser georreferenciadas em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, Zona 22S, Datum SIRGAS 2000; e

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

Art. 78. Em qualquer etapa do licenciamento, caso o município constate que a certidão da matrícula apresentada como atual não tenha mais correspondência com os registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 79. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo ou condomínio horizontal deverá solicitar ao município, em consulta prévia, a viabilidade e as diretrizes para uso do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:

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

II – título da propriedade ou certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com expedição inferior a 30 (trinta) dias;

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

a) divisas da propriedade com indicações dos confrontantes;

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

c) construções existentes, com as respectivas amarrações;

d) vias contíguas a todo perímetro e próximas da área, bem como a localização de vias de comunicação;

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

f) esquema do loteamento ou do condomínio horizontal pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica, a proposta de localização das áreas verdes e das áreas comunitárias, bem como as dimensões mínimas dos lotes e das quadras;

g) curvas de nível equidistantes de 1 m (um) metro.

IV – o tipo de loteamento ou de condomínio horizontal pretendido;

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

VI – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

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

Art. 80. O município, de acordo com as diretrizes de planejamento estabelecidas no Plano Diretor, após

consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na Consulta Prévia:

- I – a viabilidade ou não do tipo de parcelamento do solo ou condomínio horizontal pretendido;
- II – as vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município e relacionadas com o parcelamento do solo ou o condomínio horizontal pretendido;
- III – a zona ou zonas, dos usos e dos parâmetros urbanísticos incidentes, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV – a porcentagem, geometria e localização dos terrenos destinados às áreas comunitárias e áreas verdes, quando loteamento ou condomínio horizontal de lotes;
- V – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- VI – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;
- VII – as restrições ocupacionais, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações vigentes;
- VIII – as diretrizes, dimensões e classificação das áreas destinadas ao sistema viário, bem como outras exigências referentes à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto, quando loteamento ou condomínio horizontal;
- IX – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando aplicável;
- X – outras diretrizes de uso e ocupação do solo e informações cadastrais relevantes ao projeto, quando aplicável;
- XI – outras exigências legais que incidam sobre o projeto, quando aplicável.

§ 1º 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.

§ 2º O município poderá exigir do empreendedor qualquer outro documento ou análise que julgar necessário, visando ao interesse público.

§ 3º A consulta prévia não implica o protocolo ou a aprovação do parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, tampouco garante a inalteração das diretrizes expedidas.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 81. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia, o pedido de desmembramento, remembramento ou desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao município, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

- I – a planta de situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:
 - a) o lote original e a divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
 - b) dimensões lineares e angulares;
 - c) indicação das edificações existentes;

- d) as divisas com indicações dos confrontantes;
- e) curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
- f) indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação, de faixas não edificáveis ou outras restrições ocupacionais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- g) demais elementos significativos ao projeto.

III – memorial descritivo e relação discriminativa das áreas de escrituras desmembradas, desdobradas ou lembradas;

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

V – as certidões atualizadas expedida pelo cartório de registros de imóveis;

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

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

VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

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

Art. 82. O município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana municipal, política urbana municipal e normas técnicas e indicar as alterações necessárias, a fim de que seja elaborado o projeto executivo, adequações no anteprojeto submetido ou novo anteprojeto.

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

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

§ 1º Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento, desdobro e lembramento” para averbação no registro de imóveis.

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

Art. 84. O prazo máximo para aprovação do projeto, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Horizontais

Art. 85. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia, havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio horizontal, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo município, composto dos documentos apresentados na Consulta Prévia e ainda:

- I – planta de situação da área;

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

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

III – quadro estatístico de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais;

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

V – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços.

Art. 86. O município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana municipal, política urbana municipal e normas técnicas e indicar as alterações necessárias, a fim de que seja adequado o anteprojeto submetido ou elaborado o projeto executivo.

Art. 87. O município apresentará a localização e o número de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

Art. 88. O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

§ 1º O interessado terá o mesmo prazo para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

§ 2º A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto executivo terá validade de 1 (um) ano, podendo ser solicitada prorrogação por igual período.

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

Art. 89. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto executivo, contendo:

I – planta planialtimétrica, indicando:

- a) as divisas com indicações dos confrontantes;
- b) a subdivisão das quadras e lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) indicação, marcos, curvas e delimitação das áreas de uso público e dos lotes ou unidades autônomas caucionados;
- d) curvas de nível com equidistância de 1m (um metro) e indicação de talwegues;
- e) indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação permanente e áreas não edificáveis;
- f) indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais; e
- g) indicações das restrições que, eventualmente, gravem os lotes, unidades autônomas ou edificações.

- II – projeto da rede de escoamento do sistema de drenagem das águas pluviais e superficiais, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água e das obras complementares, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- III – projeto do sistema de distribuição d'água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- V – projeto do sistema de esgotamento sanitário, previamente aprovado pelo prestador do serviço;
- VI – projeto do sistema viário, com os devidos detalhes, marcos, perfis e dimensões lineares e angulares;
- VII – projetos de áreas verdes previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano do município;
- VIII – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e/ou ambiental competente;
- IX – outras projetos de obras que o município julgue necessárias, como de terraplenagem, de canalização em galerias ou canal aberto, de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e similares;
- X – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do loteamento ou condomínio horizontal;
 - b) a descrição sucinta do loteamento ou condomínio horizontal, com suas características;
 - c) as condições urbanísticas do loteamento ou condomínio horizontal, e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - d) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento ou condomínio horizontal de lotes;
 - e) limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio horizontal, área total dos lotes ou unidades autônomas, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área verde e área comunitária, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens e área remanescente do terreno original, quando houver.
- XI – cronograma físico-financeiro;
- XII – certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal;
- XIII – termo de compromisso de caução;
- XIV – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados responsáveis pelos projetos;
- XV – contrato de compra e venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:
- a) o compromisso do interessado quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
 - b) o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;
 - c) a condição de que os lotes ou unidades autônomas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei Complementar;
 - d) 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;
- e) o enquadramento do lote ou unidades autônomas no Zoneamento, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona, os usos e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- XVI – título de propriedade devidamente registrado e atualizado no registro geral de imóveis; e
- XVII – certidões negativas de tributos municipais;
- XVIII - futura convenção de condomínio, quando condomínio horizontal, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591 de 1964 ou outra que vier a substituir.

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

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 90. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e de acordo com as etapas anteriores e exigências desta Lei Complementar, o município procederá ao:

- I – exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências da Lei.

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

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

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

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

Art. 91. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município baixará decreto de aprovação e expedirá o Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Horizontal.

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

Art. 92. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Horizontal e da cópia do projeto aprovado pelo município, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

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

condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno;

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

IV – não efetuar qualquer escritura de compra e venda de lotes ou unidades autônomas antes da aprovação dos projetos definitivos da infraestrutura básica e da assinatura da caução, previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei Complementar ou assumidas no Termo de Compromisso;

V – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta Lei Complementar;

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

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

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

Seção I

Da Modificação de Projetos

Art. 93. Os projetos de parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais ainda não registrados poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos e aprovados pelo município, por meio dos seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a modificação;

II – memorial descritivo da modificação; e

III – projeto de modificação.

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

§ 2º Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

Seção II

Das Garantias

Art. 94. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou condomínio horizontal de lotes, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Cauçionamento, no qual ficará caucionado um percentual da área total do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, 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 A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato de registro, ficando as taxas sob as expensas do interessado.

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

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

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

Art. 95. O município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução em loteamentos e condomínios horizontais de lotes a serem executados por setores, à medida que os serviços e obras forem concluídos por setor do loteamento ou do condomínio horizontal de lotes.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 96. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submeter o loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio horizontal ao Cartório de Registro de Imóveis, observando os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, bem como as normas da corregedoria do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJSC.

Art. 97. Registrado o parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, após os tramites legais, o oficial do registro de imóveis comunicará o seu registro ao município, por meio de certidão para efeitos de cadastro e mapeamento.

Art. 98. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento ou condomínio horizontal registrado dependerá de acordo entre o interessado e os adquirentes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do município e deverá ser averbado no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

CAPÍTULO XI

DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 99. A execução das obras e serviços relacionados nos projetos deverão ser concluídas no prazo previsto no cronograma aprovado, com prazo de 2 (dois) anos, a partir da data de publicação do decreto de aprovação do empreendimento, devendo ficar especificado no respectivo alvará.

Parágrafo Único. O prazo estipulado no alvará poderá ser excepcionalmente prorrogado por 1 (um) ano, desde que autorizado pelo município, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 100. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção das licenças ambientais necessárias durante todo o período de execução das obras.

Art. 101. Nos loteamentos e condomínios horizontais, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento ou condomínio, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato do município que aprovou a obra e, antes do

início da venda dos lotes ou das unidades autônomas, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 102. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, o município liberará as garantias de sua execução.

Art. 103. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos nesta Lei Complementar, o município executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes ou unidades autônomas

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

Art. 104. O município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio horizontal se constatar paralisação das obras por 120 (cento e vinte) dias corridos.

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

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

Seção Única

Da Vistoria e do Recebimento

Art. 105. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o interessado ou seu representante legal, requererá ao município por meio de requerimento, que seja feita a vistoria pelo seu setor competente.

Parágrafo único. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado:

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

II – da Licença Ambiental de Operação;

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

IV – laudo técnico da pavimentação com respectivo ensaio de qualidade emitido pelo responsável técnico vinculado a empresa da execução da pavimentação;

V – laudo técnico do sistema de drenagem emitido pelo responsável técnico vinculado a empresa da execução da drenagem;

VI – comprovante de registro do loteamento ou condomínio horizontal;

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

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

IX – demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 106. Após a vistoria, o município expedirá um laudo de vistoria.

§ 1º Caso todas as obras estejam de acordo com o projeto aprovado, termo de compromisso e as exigências municipais, o município expedirá um termo de conclusão das obras e recebimento das áreas de uso público, que deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro do Imóveis para o cancelamento da caução, bem como baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 2º Caso as obras não estejam de acordo com o projeto aprovado e termo de compromisso, o município exigirá a adequação das obras.

§ 3º O interessado do loteamento ou condomínio horizontal responderá pela solidez e segurança das obras de pavimentação e drenagem pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da emissão do termo de recebimento das obras pelo município, nos termos do Código Civil, sem prejuízo da responsabilização por vícios ocultos e da obrigação de reparação de eventuais defeitos verificados nesse período.

Art. 107. Após a expedição do termo de recebimento e o registro, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 108. A fiscalização será exercida em todas as etapas do loteamento e condomínio horizontal.

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

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

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

Art. 109. O empreendedor deverá manter uma (01) cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 110. Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários, os fiscais deverão elaborar laudo relatando o seu estágio, que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento ou do condomínio horizontal de lotes.

CAPÍTULO XIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 111. Constitui infração e 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 Complementar:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, condomínio horizontal ou arruamento sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

- II – der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo, condomínio horizontal ou arruamento sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III – registrar parcelamento do solo ou condomínio horizontal ou não aprovado pelos setores competentes;
- IV – registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo ou condomínio horizontal não aprovado;
- V – fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento do solo ou condomínio horizontal, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;
- VI – não executar qualquer definição prevista no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal; e
- VII – faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos em razão da execução de obras de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal.

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

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

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

Art. 112. Verificada a infração de qualquer dispositivo da Lei, expedirá o município uma intimação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.

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

§ 2º Não cumprida as exigências constantes na intimação dentro do prazo cedido, será:

- I – lavrado o auto de infração e de embargo, bem como aplicada multa, se as obras estiverem em andamento; e
- II – aplicada multa, no caso de obras concluídas.

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

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

Art. 113. Para notificar as infrações e aplicar as sanções, os fiscais poderão solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

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

DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 115. Os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios horizontais cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei serão regulamentados pela legislação vigente na data de seu requerimento, desde que devidamente protocolados todos os documentos exigidos pela lei anterior até a mesma data.

Art. 116. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento, desdobro, remembramento, condomínio horizontal ou desmembramento não implica nenhuma responsabilidade, por parte do município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras, unidades autônomas ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 117. O município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobro ou condomínios horizontais não aprovados e não regularizados ou executados em desacordo com as normas de aprovação ou ainda, quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas, aceitas e aprovadas pelo município.

Art. 118. É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação, e comunicação ao Ministério Público.

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

Art. 119. A disposição da presente Lei Complementar aplica-se também aos loteamentos, desmembramento e remembramentos efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 120. Os casos omissos decorrentes da presente Lei Complementar serão, salvo existência de reserva legal, previstos em regulamentação do poder executivo municipal.

Art. 121. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação em 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação, revogando a Lei Ordinária n.º 115 de 1976 e a Lei Complementar n.º 23 de 2007.

Treze Tílias SC, ____ de _____ de 2026.

Armando Ansiliero Junior

Prefeito Municipal