

LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 202\_\_

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo.

**JAKSOM NATAL CASTELLI, O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUILOMBO, ESTADO DE SANTA CATARINA**, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei.

TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
CAPÍTULO I  
DO OBJETO E APLICAÇÃO DESTA LEI

**Art. 1º** A presente Lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais.

**Art. 2º** As normas de parcelamento do solo urbano no Município de Quilombo regem-se por esta Lei, são de cumprimento obrigatório para todos os proprietários de imóveis, sejam pessoas de direito público ou privado, devendo ser observadas as disposições estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pela Lei Estadual nº 17.492 de 22 de janeiro de 2018, bem como outras leis que venham substituí-las.

CAPÍTULO II  
DOS OBJETIVOS

**Art. 3º** Esta Lei tem como objetivos:

- I – orientar os projetos e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais;
- II – assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização e ambientais apropriados ao bem-estar humano e ao interesse coletivo da população;
- III – estimular e orientar o desenvolvimento urbano em áreas adequadas à urbanização;
- IV – evitar a comercialização de lotes ou unidades autônomas de condomínios horizontais desprovidos de condições habitacionais e impróprios aos usos urbanos;
- V – promover a melhoria da mobilidade urbana por meio de interligações viárias, da provisão adequada de infraestrutura viária e da priorização de modais ativos e coletivos;
- VI – melhorar a qualidade de vida individual e coletiva, por meio da disponibilidade de equipamentos públicos comunitários e do equilíbrio entre os espaços construídos e não construídos; e

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

### CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

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

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

III – áreas comunitárias: áreas de uso público reservadas à construção de equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

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

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

X – condomínio horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, de lote urbano subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a abertura de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo, aplicando-se, no que couber, o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

XI – construção: execução de qualquer obra;

XII – desdobro: divisão de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que servidos 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;

XIII – desmembramento: subdivisão da gleba em lotes urbanos destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIV – divisa: linha limítrofe entre terrenos;

- XV – edificação: objeto do espaço construído, coberto e fechado, constituído de um conjunto de sistemas, elementos e componentes estabelecidos e integrados;
- XVI – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XVII – equipamentos comunitários: instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e similares;
- XVIII – 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, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, gás canalizado e congêneres;
- XIX – esquina: ângulo formado por duas vias que se cruzam;
- XX – faixa de domínio: superfície lindeira às rodovias, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via;
- XXI – 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;
- XXII – faixa não edificável: área em que não é permitido erguer edificações, conforme legislação vigente aplicável;
- XXIII – faixa sanitária: área não edificável destinada a implantação, manutenção e fiscalização de elementos do sistema de esgotamento sanitário, coleta de água pluvial e, excepcionalmente, outros equipamentos urbanos.
- XXIV – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio horizontal, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXV – georreferenciado: 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;
- XXVI – gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXVII – logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXVIII – lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para logradouro público, resultante de parcelamento do solo;
- XXIX – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliação das vias existentes;
- XXX – malha viária: conjunto de vias destinadas à circulação, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional;
- XXXI – pista: parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, podendo conter uma ou mais faixas de trânsito;
- XXXII – praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;
- XXXIII – profissional habilitado: pessoa com formação, qualificação, capacitação e responsabilidade técnica reconhecida e registrada por órgão regulador da sua atividade;
- XXXIV – quadra: área resultante da divisão interna de um terreno, circunscrita por vias de circulação e/ou limites do loteamento ou condomínio horizontal;

XXXV – remembramento: junção de dois ou mais lotes formando um único imóvel sem acarretar qualquer alteração no sistema viário existente;

XXXVI – 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;

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

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

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

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

XLI – unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns de um condomínio, 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;

XLII – via: superfície em que transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada e elementos viários, como acostamento e canteiro central;

XLIII – via arterial: via caracterizada por interseções 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;

XLIV – 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;

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

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

#### CAPÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobro.

**Art. 6º** Somente será permitido o parcelamento do solo e a implantação de condomínios horizontais em área urbana definida na lei municipal do perímetro urbano vigente, mediante prévia aprovação e fiscalização municipal, obedecidas às normas desta Lei.

**Art. 7º** Na área rural, o parcelamento do solo somente será admitido mediante autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e do órgão ambiental competente, obedecidas as normas federais vigentes.

**Art. 8º** Todos os projetos e obras de parcelamento do solo e condomínios horizontais deverão ser aprovados pelo setor competente do município, devendo estar de acordo com esta Lei, com o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e suas leis integrantes, com as normas da ABNT e com a legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.

§ 1º Os parcelamentos do solo e os condomínios horizontais somente poderão ser admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis, que obedeçam aos parâmetros urbanísticos da zona incidente, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

**Art. 9º** Não será permitido o parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem, desde que laudo técnico não caracterize a área como banhado, de acordo com a legislação vigente;

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

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

IV – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição ou degradação impeça condições adequadas;

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

VI – que gerarem lotes ou unidades autônomas que:

a) não respeitem os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação e demais as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, conforme zona incidente;

b) não tenham testada para a via, seja ela pública ou privada; e/ou

c) sejam encravados.

VII – em Áreas de Preservação Permanente - APP, de acordo com o Código Florestal;

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

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

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

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

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

§ 1º Excetua-se no inciso VI, alínea A, as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, quando aplicável.

§ 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. 10.** O escoamento natural das águas na respectiva bacia hidrográfica não poderá ser prejudicado, em nenhum caso, por parcelamentos do solo ou por condomínios horizontais, devendo as obras de drenagem necessárias serem executadas a cargo do empreendedor.

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

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

**Art. 11.** Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo e os condomínios horizontais deverão obedecer:

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

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

**Art. 12.** Não se caracteriza loteamento a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias públicas promovidas pelo município, com o objetivo de dar continuidade e estrutura à malha viária existente, destinada ao uso público.

**Art. 13.** No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento do solo ou de condomínio horizontal, a respectiva regularização deverá ser prevista, mediante processo específico, e formalizado o Termo de Compromisso da regularização.

Parágrafo único. O licenciamento urbanístico somente será concedido após a comprovação da regularização da edificação.

**Art. 14.** Os loteamentos e os condomínios horizontais com testada voltada para rodovias federais ou estaduais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

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

## CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

**Art. 15.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo, execução ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do município.

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

## TÍTULO II DOS PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO-E DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

### CAPÍTULO I DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

**Art. 16.** O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

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

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

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

**Art. 17.** É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

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

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

**Art. 19.** Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

### CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

**Art. 20.** Os loteamentos serão divididos em três modalidades:

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

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

### Seção I

#### Do Loteamento Convencional

**Art. 22.** Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 23.** Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

### Seção II

#### Do Loteamento de Interesse Social

**Art. 24.** Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único; ou
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente; ou
- III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

**Art. 25.** A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

**Art. 26.** Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

### Seção III

#### Do Loteamento Empresarial e Industrial

**Art. 27.** Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

**Art. 28.** Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

**Art. 29.** O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 30.** Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

### CAPÍTULO III

#### DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 31.** Os condomínios horizontais serão instituídos nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964 e do Código Civil, devendo, ainda:

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

II – cada unidade autônoma ser registrada por indicação numérica, para fins de identificação ou discriminação, sobre a qual deverá ser erguida edificação correspondente; e

III – ser servido de infraestrutura básica.

**Art. 32.** É vedado ao condomínio horizontal:

I – ter área superior a 250.000 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados);

II – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

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

IV – realizar parcelamento do solo urbano, 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 e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 33.** O licenciamento e a aprovação de condomínios horizontais com área a partir de 36.000 m<sup>2</sup> (trinta e seis mil metros quadrados) dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 34.** O acesso do condomínio horizontal ao sistema viário público deverá obedecer às normas de sistema viário estabelecidas nesta Lei.

**Art. 35.** As divisas dos condomínios horizontais deverão ser cercadas com muros que garantam a permeabilidade visual do logradouro público, conforme disposto no Código de Edificações e no Código de Posturas.

**Art. 36.** 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. 37.** O município não é responsável pela manutenção das áreas internas dos condomínios horizontais.

#### CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

**Art. 38.** Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

**Art. 39.** A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

- I – 3% (três por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e
- II – 12% (doze por cento) para áreas verdes.

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação de área verde poderá ser reduzida até o mínimo de 5% (cinco por cento), desde que atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes.

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

**Art. 40.** As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, 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. 42.** O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

**Art. 43.** As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 44.** Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.

§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.

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

**Art. 45.** As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.

**Art. 46.** As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização 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 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

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

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

## Seção Única

### Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

**Art. 49.** A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei e dependerá de aprovação prévia do município.

**Art. 50.** As vias e demais áreas destinadas ao sistema viário deverão atender aos seguintes requisitos:

- I – ter integração com o sistema viário;
- II – harmonizar-se com a topografia local;
- III – assegurar a continuidade das vias;
- IV – incorporar, no seu traçado, os trechos, diretrizes e classificações viárias indicadas pelo município;
- V – dispor de calçadas acessíveis, conforme disposto no Código de Edificações e na NBR 9050 da ABNT; e
- VI – estar em conformidade com as diretrizes de projeto geométrico estabelecidas pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT.

**Art. 51.** As vias de circulação que constituírem prolongamento de outra já existente ou projetada não poderão ter largura inferior a esta, ainda que pela função e característica possam ser consideradas de categorias inferiores.

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

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

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

Elementos/Classificação viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada arborizada (m)	2,2	2,2	2,5
Estacionamento 1 (m)	-	2,5	-
Ciclovía (m)	-	-	2,8 (opcional)
Acostamento 1 (m)	-	-	3,0
Faixa de trânsito 1 (m)	3,15	3,15	3,5
Canteiro central arborizado (m)	-	2,0	2,0
Faixa de trânsito 2 (m)	3,15	3,15	3,5
Acostamento 2 (m)	-	-	3,0
Estacionamento 2 (m)	2,5	2,5	-
Calçada não arborizada (m)	2,2	2,2	2,5
Gabarito mínimo (m)	13,2	17,7	20,0

Parágrafo único. Devem ser acrescidos nas dimensões mínimas dos gabaritos viários os meios-fios, as guias, sarjetas, tachões, elementos divisórios de pista e similares.

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

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

**Art. 57.** As ciclovias deverão:

I – contar com elemento físico segregador construído quando executadas adjacentes à vias de tráfego comum, como canteiro, área verde, guia ou meio-fio;

II – possuir seção transversal plana, admitindo-se declividade transversal máxima de 2% (dois por cento) para fins de drenagem, no sentido de uma margem a outra; e

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

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

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

I – quando houver previsão de prolongamento da via na malha viária e está terminar na divisa do loteamento ou condomínio, a critério da Secretaria Municipal competente;

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

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

IV – quando constatada a impossibilidade técnica ou urbanística de continuidade da malha viária pelo município.

**Art. 60.** Os loteamentos construídos em glebas adjacentes às vias que possuam praças de retorno deverão, obrigatoriamente, integrar suas vias de circulação, de forma a garantir a continuidade da malha viária entre os loteamentos.

**Art. 61.** As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 120 m (cento e vinte metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

**Art. 62.** A praça de retorno, simétrica ou não em relação ao eixo da via, deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista, devendo ser dotada de calçada em todo o seu perímetro, conforme disposto no Apêndice III desta Lei.

**Art. 63.** É vedada a construção de lotes que inviabilizem a futura conexão da malha viária.

**Art. 64.** Os loteamentos deverão prever a instalação de pontos de embarque e desembarque para transporte público coletivo e/ou escolar, dotados de abrigos e baias para parada de veículos, conforme as normas específicas e as resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, bem como a legislação vigente, mediante anuência do setor responsável pela mobilidade urbana do município.

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

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

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

**Art. 65.** É permitida a implantação de rotatórias, desde que observada a legislação vigente, bem como as diretrizes técnicas emitidas pelo setor responsável pela mobilidade urbana do município.

**Art. 66.** Em terrenos lindeiros às 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.

**Art. 67.** A instalação de postes, caixas de passagem e demais elementos da infraestrutura urbana em vias com previsão de alargamento deverá ocorrer, sempre que tecnicamente viável, fora da área de alargamento da via, preferencialmente, dentro da calçada projetada para essa via.

**Art. 68.** Quando implantadas, as vias de pedestres deverão:

I – ter dimensão mínima de 6,00 m (seis metros) de largura;

II – preservar uma faixa livre de caminhabilidade de no mínimo 2,00 m (dois metros), de largura;

III – ter iluminação;

IV – ter tratamento paisagístico e arborização com espécies de árvores nativas adequadas à arborização urbana;

V – ter mobiliário urbano que estimule a permanência e utilização do espaço;

VI – possuir malha cicloviária interligada aos traçados existentes ou propostos;

VII – ser sobrepostas na faixa sanitária de talvegue quando possível, desde que respeitados os requisitos previstos nesta lei;

VIII – ser construídas em conformidade com as disposições sobre calçadas previstas no Código de Edificações e na NBR 9050; e

IX – ser doadas ao Poder Público.

**Art. 69.** Em relação às vias de pedestre:

I – é vedado o acesso de veículos automotores;

II – a construção de edificações no alinhamento com a via;

III – a construção de fachadas cegas de frente para a via; e

IV – lotes com testada para a via.

## CAPÍTULO V DAS QUADRAS

**Art. 70.** Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 71.** Em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a respectiva zona, a área mínima do lote e unidades autônomas deverá ser acrescida:

I – em 16% (dezesseis por cento) quando localizado em esquina;

II – em 25% (vinte e cinco por cento) quando apresentar declividade igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) e até 27% (vinte e sete por cento);

III – em 35% (trinta e cinco por cento) quando apresentar declividade igual ou superior 27% (vinte e sete por cento) e até 30% (trinta por cento).

**Art. 72.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).

**Art. 73.** A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.

**Art. 74.** Os lotes deverão ser numerados, em cada quadra, obedecendo o sentido horário.

## CAPÍTULO VI DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS

**Art. 75.** Para efeito desta Lei, são faixas não edificáveis:

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

- a) paralelas às rodovias e ferrovias, conforme legislação vigente;
- b) de alta tensão, obedecidos os afastamentos exigidos pelos prestadores de serviço responsáveis pela distribuição de energia elétrica; e
- c) de gás canalizado, conforme as normas do prestador de serviço responsável pelo sistema.

II – as faixas ao longo das águas correntes ou dormentes, conforme legislação aplicável; e

III – as faixas sanitárias.

**Art. 76.** Nas quadras em que houver lotes ou unidades autônomas localizados em cota inferior à da rede coletora, será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para escoamento da drenagem pluvial e passagem das redes de esgoto 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 e executadas conforme os parâmetros estabelecidos pelo prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário, reservando uma largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

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

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

## CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA BÁSICA E DO PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

**Art. 77.** Os parcelamentos do solo e condomínios horizontais deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos, classificados como infraestrutura básica:

I – sistema de distribuição de água contemplando as redes de distribuição e quando tecnicamente necessário as redes adutoras, 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;

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

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

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

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

§ 1º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação ao sistema público de abastecimento de água, poderá ser admitida solução alternativa de captação e tratamento, em conformidade com as normas do prestador responsável, desde que comprovada a viabilidade de manutenção e operação pelo prestador responsável pelo sistema municipal.

§ 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, a solução alternativa a ser adotada deverá ser previamente avaliada e aprovada por prestador responsável pelo sistema municipal de coleta e tratamento de esgoto sanitário ou pelo setor responsável do município.

§ 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. 78.** Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial para a aprovação de qualquer loteamento ou condomínio horizontal a execução das seguintes obras e benfeitorias por parte do empreendedor:

I – demarcação:

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

II – execução de meios-fios de concreto e sarjetas;

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

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

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

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

VII – quaisquer outras obras decorrentes do cumprimento desta Lei; e

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

**Art. 79.** O município poderá exigir a instalação de infraestruturas complementares, conforme a localização, natureza ou impacto do empreendimento.

**Art. 80.** 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 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 81.** São etapas do licenciamento urbanístico para aprovação das modalidades de parcelamento do solo e de condomínios horizontais:

I – consulta prévia;

II – anteprojeto; e

III – projeto executivo.

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

**Art. 82.** As plantas, levantamentos e estudos técnicos exigidos em todas as etapas do licenciamento deverão:

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

II – estar em escala adequada e legível, contendo a indicação do norte verdadeiro;

III – obedecer às normas da ABNT;

IV – ser georreferenciados; e

V – ser entregues em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) via digital, em formato PDF e editáveis.

**Art. 83.** Em qualquer etapa do licenciamento, caso o município constate que a certidão de matrícula apresentada como atual não corresponda mais aos registros e averbações cartorárias, serão consideradas nulas as diretrizes expedidas e as aprovações subsequentes.

### Seção I Da Consulta Prévia

**Art. 84.** Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal;

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

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) as divisas do imóvel com indicação dos confrontantes;
- b) as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
- c) a 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 adjacentes; e
- f) locação das áreas-verdes dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000 m (mil metros), com as respectivas distâncias em relação à área.

IV – o tipo de parcelamento do solo ou condomínio horizontal pretendido;

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

VI – certidão negativa ou positiva com efeito negativo de tributos municipais relativas ao imóvel, nos termos do Art. 206 da Lei Federal nº 5.172/1966 – Sistema Tributário Nacional.

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

**Art. 85.** O município disponibilizará na Consulta Prévia:

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

II – os tipos de parcelamento do solo ou condomínio horizontal permitidos no imóvel;

III – o traçado das vias de circulação existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário e se relacionam com o parcelamento ou condomínio horizontal pretendido;

IV – definição, características, dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos, comunitários e as áreas verdes, quando se tratar de loteamento ou condomínio horizontal;

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

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

VII – o 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; e

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

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

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

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

**Art. 86.** O município terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para emitir a Consulta Prévia.

**Art. 87.** O município poderá implantar Consulta Prévia de forma digital e simplificada, conforme regulamentação específica.

## Seção II

### Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

**Art. 88.** Em até 120 (cento e vinte) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais, para aprovação do projeto de desdobro, desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará ao município, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

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

II – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto, indicando:

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

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

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

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

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

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

VIII – outros documentos que forem solicitados pelo município.

§ 1º O título de propriedade poderá ser dispensado quando se tratar de parcelamento de interesse social, destinado à população de baixa renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

§ 2º As curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) poderão ser dispensadas quando o imóvel não apresentar restrições ocupacionais, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações vigentes.

**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

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

**Art. 90.** O projeto será aprovado pelo município quando não houver mais alterações a serem realizadas.

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

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

### Seção III

#### Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

I – planta de situação do imóvel e a indicação dos limites da propriedade, em-escala adequada;

II – planta planialtimétrica georreferenciada do anteprojeto, em escala adequada, contendo as seguintes informações:

a) traçado viário;

b) divisão das quadras em lotes ou unidades autônomas, com as respectivas áreas, dimensões, numerações e denominação;

c) dimensões lineares e angulares do anteprojeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

d) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

e) localização de faixas não edificáveis; e

f) localização dos lotes ou unidades autônomas destinados às áreas de uso público.

III – perfis longitudinais e transversais de todas as vias e faixa sanitária;

- IV – memorial descritivo, contendo quadro estatístico de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais;
- V – documentos de responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitado responsáveis pelo anteprojeto;
- VI – viabilidade de atendimento pelos prestadores de serviços;
- VII – licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e
- VIII – outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

**Art. 92.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

§ 3º O prazo disposto no § 2º poderá ser prorrogado uma vez pelo mesmo período, desde que devidamente justificado.

#### Seção IV

##### Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

- I – planta planialtimétrica georreferenciada do projeto executivo do loteamento ou condomínio horizontal, em escala adequada;
- II – projeto do sistema de drenagem das águas pluviais, indicando a declividade dos coletores, as bocas-de-lobo, os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água e demais obras complementares, previamente aprovados pelo prestador do serviço;
- III – projeto do sistema de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados, devidamente aprovado pelo prestador do serviço;
- IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, devidamente 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;
- VIII – projeto de arborização das vias e canteiros;

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 imóvel a ser loteado ou do condomínio horizontal, com suas características, localização, dimensões, 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 comunitárias, total das áreas de uso público, com suas respectivas porcentagens e área remanescente do terreno original, quando houver;

d) denominação do loteamento ou condomínio horizontal;

e) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio horizontal, e as limitações que incidem nos lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; e

f) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento ou condomínio horizontal.

XI – cronograma físico-financeiro;

XII – certidões exigidas para o registro do parcelamento do solo ou do condomínio horizontal;

XIII – termo de compromisso de caução;

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

XV – modelo de contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

a) o compromisso do interessado quanto à execução das obras de infraestrutura, com a enumeração destas;

b) o prazo para execução das obras de infraestrutura, conforme o disposto nesta Lei;

c) a condição de que os lotes ou unidades autônomas somente poderão receber edificações após a conclusão das obras de infraestrutura previstas nesta Lei;

d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações por parte do comprador, caso o prazo para execução das obras seja descumprido, ficando autorizado o depósito judicial mensal dos valores devidos, na forma da legislação federal aplicável; e

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

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

XVII – certidão negativa ou positiva com efeito negativo de tributos municipais relativas ao imóvel, nos termos do Art. 206 da Lei Federal nº 5.172/1966 – Sistema Tributário Nacional; e

XVIII – licença ambiental fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável.

Parágrafo único. O título de propriedade será dispensado nos casos de loteamento de interesse social, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão

provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Municípios ou por suas entidades delegadas, legalmente autorizadas a implantar projetos de habitação de interesse social.

## CAPÍTULO IX

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

**Art. 94.** Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

- I – ao exame da exatidão da planta definitiva em relação à aprovada como anteprojeto; e
- II – à verificação de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta Lei.

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

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

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

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

**Art. 95.** Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no 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 – facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;

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

V – utilizar modelo de contrato de compra e venda conforme apresentado no projeto;

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

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

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

## Seção I Da Modificação de Projetos

**Art. 96.** Os projetos de parcelamento do solo urbano e de condomínios horizontais ainda não registrados poderão ser modificados, desde que devidamente submetidos à análise e aprovados pelo município, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação; e
- III – projeto contendo a modificação proposta.

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

§ 2º Nos casos de modificação no projeto ou durante a execução, será cancelado o registro original de aprovação, sendo aberto novo registro para a versão atualizada.

## Seção II Das Garantias

**Art. 97.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, antes da sua aprovação, deverá ser firmado Termo de Cauçionamento, no qual será caucionado percentual da área total do loteamento ou condomínio horizontal, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

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

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

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

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

**Art. 98.** O município poderá autorizar a liberação proporcional das garantia de execução nos casos em que o loteamento ou condomínio horizontal for implantado por setores, à medida que os serviços e obras forem devidamente concluídos e atestados por setor.

## CAPÍTULO X

### DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 99.** Após a aprovação do projeto, o interessado deverá submetê-lo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária e nas normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina – TJSC.

**Art. 100.** Concluído o registro do parcelamento do solo ou condomínio horizontal, o oficial do registro de imóveis comunicará o seu registro ao município, por meio de certidão para efeitos de cadastro e mapeamento.

**Art. 101.** Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, com base na certidão expedida pelo cartório, devendo também ser lançadas as taxas relativas aos demais serviços públicos.

**Art. 102.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial de loteamento ou condomínio horizontal já registrado dependerá de:

- I – anuência expressa do interessado e dos adquirentes diretamente afetados pela alteração; e
- II – aprovação prévia do município.

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

## CAPÍTULO XI DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

**Art. 103.** A execução das obras e serviços relacionados no projeto deverá ser concluída de acordo com o cronograma aprovado, com prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de aprovação do empreendimento, devendo esse prazo constar expressamente no respectivo alvará.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará poderá ser, excepcionalmente, prorrogado por mais 1 (um) ano, desde que autorizado pelo município, ficando o empreendimento sujeito à adequação às normas e legislação em vigor.

**Art. 104.** É de responsabilidade do empreendedor a manutenção de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, durante todo o período de execução das obras.

**Art. 105.** Nos loteamentos e condomínios horizontais, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, na entrada do empreendimento, em local visível, placa contendo:

- I – o nome do loteamento ou condomínio;
- II – o nome do proprietário;
- III – o nome da empresa responsável ou do responsável técnico;
- IV – o número e a data do ato municipal de aprovação da obra; e
- V – antes do início da venda dos lotes ou unidades autônomas, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 106.** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, o município procederá à liberação das garantias para sua execução.

**Art. 107.** Esgotados os prazos previstos sem a conclusão das obras e serviços exigidos nesta Lei, o município executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio, os lotes ou unidades autônomas caucionados.

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

**Art. 108.** Constatada a paralisação das obras por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio horizontal.

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

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

## Seção Única

### Da Vistoria e do Recebimento

**Art. 109.** Concluídas todas as obras e serviços exigidos, o interessado deverá solicitar ao município, mediante requerimento, a realização de vistoria do setor competente.

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

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

II – Licença Ambiental de Operação, emitida pelo órgão competente, quando aplicável;

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

IV – laudo técnico de aceitação da pavimentação, com o respectivo ensaio de qualidade, emitido pelo responsável técnico pela execução do empreendimento;

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

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

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

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

**Art. 110.** 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.

## CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 111.** A fiscalização será exercida em todas as etapas do loteamento e do condomínio horizontal.

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

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

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

**Art. 112.** Para efeito de fiscalização, o responsável deverá manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

**Art. 113.** Na etapa de execução da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários, os agentes fiscalizadores deverão elaborar laudo técnico relatando o estágio de execução, o qual deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do parcelamento do solo urbano ou do condomínio horizontal.

## CAPÍTULO XIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 114.** Constitui infração sujeita à cassação do alvará, embargo da obra e aplicação de multa, toda conduta praticada, a partir da data de publicação desta Lei, nos seguintes termos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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 na aplicação de medidas judiciais necessárias ao seu fiel cumprimento.

**Art. 116.** 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, 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. 117.** Os parcelamentos do solo urbano e condomínios horizontais em licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei serão regulamentados pela legislação vigente na data do seu requerimento, desde que sejam devidamente protocolados os documentos exigidos até a mesma data.

**Art. 118.** O município só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar, em lotes devidamente registrados.

**Art. 119.** Não caberá ao município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, unidades autônomas ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos ou condomínios aprovados.

**Art. 120.** Os parcelamentos clandestinos ou irregulares poderão ser objetos de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017.

**Art. 121.** Os casos omissos ou duvidosos decorrentes desta Lei serão resolvidos pelo Conselho da Cidade, observando a legislação vigente.

**Art. 122.** Os seguintes documentos integram esta Lei:

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. 123.** Esta Lei entrará em vigor em 60 (sessenta) dias corridos após a data de sua publicação.

**Art. 124.** Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 16 de 15 de julho de 1996, Lei nº 1.979 de 18 de dezembro de 2007, Lei Complementar nº 75 de 17 de julho de 2009, Lei Complementar nº 87 de 21 de junho de 2011 e Lei Complementar nº 105 de 09 de julho de 2013.

Quilombo, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_

**JAKSOM NATAL CASTELLI**

Prefeito do Município de Quilombo