

1B. Comentou que em muitas vezes é utilizado o termo do loteamento de interesse social e seus benefícios para fazer lotes menores e que, muitas vezes, ao longo dos anos, os seus valores se equivalem a lotes com metragem muito maior. Solicitou que fossem adicionados dispositivos que possibilitassem que os valores dos lotes localizados em loteamentos sociais fossem adequados ao interesse social.

2. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

Contribuição por assunto:

Manifestação oral:

2A. Questionou quais eram os tipos de pavimentação previstos na legislação para os novos parcelamentos do solo.

2B. Questionou sobre a qualidade das pavimentações e solicitou um prazo de garantia com a responsabilidade de o loteador executar a manutenção da pavimentação das vias do loteamento.

2C. Solicitou a adição de mecanismos para o escoamento da água, como a pavimentação com calçamento e a execução de bueiros com maior vazão, de acordo com a localização do empreendimento.

3. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

Porque da metragem tão larga da via viária
completamente.

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

3. Porque da metragem tão larga da via viária em loteamento

Manifestação oral:

3. Questionou sobre a largura proposta para as vias. Destacou que na sua opinião, não faria sentido a ligação de uma via de doze metros com uma via de quinze metros de largura. Pontuou que os loteamentos pequenos perderiam área com a largura proposta.

4. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

+ Vagas de estacionamento para vagas comerciais
e residenciais,
~~Pelo que em vi~~
* Fiscalização.

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

- 4A. Vagas de estacionamento para vagas comerciais e residenciais;
- 4B. Fiscalização.

Manifestação oral:

- 4A. Sugeriu o aumento do número de vagas de estacionamento para novas edificações. Justificou que as todas as famílias tinham mais de um carro e que a adição tinha relevância considerando que o município tem problemas com a falta de estacionamentos.
- 4B. Questionou qual seria o órgão responsável e o método adotado para a fiscalização da execução de projetos. Ressaltou que o município enfrentava problemas com a fiscalização de projetos.

5. Contribuição na íntegra:

- Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

1- Nos loteamentos (exceto populares) obrigatoriedade de rede elétrica subterrânea - proporcionando ganhos urbanísticos, ambientais e na qualidade do fornecimento de energia;

2- Nos loteamentos populares uma porcentagem dos lotes obrigatória para distribuição de famílias de baixa renda - incorporadora doa p/ prefeitura e a prefeitura faz distribuição conforme critérios pré-estabelecidos;

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

- 5A. Nos loteamentos (exceto populares) obrigatoriedade de rede elétrica subterrânea – proporcionando ganhos urbanísticos, ambientais e na qualidade do fornecimento de energia;
- 5B. Nos loteamentos populares uma porcentagem dos lotes obrigatória para distribuição de famílias de baixa renda – incorporadora doa p/ prefeitura e a prefeitura faz distribuição conforme critérios pré-estabelecidos.

CONTRIBUIÇÕES VIA E-MAIL

6. Contribuição na íntegra:

Proposta de Cot...e Habitacional.pdf (1,8 MB) [Fazer download](#) | [Remover](#)

As imagens externas não são exibidas. [Exibir imagens](#)
Sempre exibir imagens enviadas de [redacted]

Prezados, bom dia!

Segue anexa a minha contribuição.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Atenciosamente,

[redacted]

ANEXO:



Subsídios para a Estruturação do Marco Regulatório Urbanístico e Habitacional de Treze Tílias - SC

1. Introdução e Contextualização do Objeto de Estudo

A presente análise técnica tem por escopo fornecer subsídios aprofundados para a atualização e o aprimoramento da legislação urbanística do Município de Treze Tílias, especificamente no que tange à **Lei de Parcelamento do Solo Urbano** e ao **Código de Obras e Edificações**. O trabalho é motivado pela necessidade premente de alinhar o desenvolvimento urbano da cidade — reconhecida nacionalmente como o "Tirol Brasileiro" e caracterizada por uma forte identidade cultural e turística — aos princípios constitucionais da função social da propriedade e da cidade, consubstanciados na proposta de instituição de uma **Cota de Solidariedade Habitacional**.

Esta cota, definida como a obrigação de doação de 5% (cinco por cento) dos lotes resultantes de novos empreendimentos imobiliários ao patrimônio público municipal, visa criar um mecanismo perene de financiamento fundiário para a Habitação de Interesse Social (HIS). A medida insere-se em um momento estratégico para o município, considerando a recente promulgação da **Lei Complementar nº 161, de 16 de dezembro de 2024** (Novo Plano Diretor Municipal) ¹ e da **Lei Ordinária nº 2.165/2024** (Lei de Uso e Ocupação do Solo).²

A análise parte da premissa de que a legislação urbanística não é um fim em si mesma, mas um instrumento de engenharia social e econômica. Em Treze Tílias, a regulação deve equilibrar duas forças vetoriais: de um lado, a preservação da morfologia urbana e da arquitetura típica, vitais para o turismo; de outro, a necessidade de inclusão socioterritorial da força de trabalho local, frequentemente alijada do mercado formal de terras devido à valorização imobiliária.

1.1. O Novo Cenário Normativo de 2024/2025

O ecossistema legislativo de Treze Tílias sofreu alterações estruturais recentes que servem de alicerce para as propostas deste relatório. A **Lei Complementar nº 161/2024**, ao instituir o novo Plano Diretor, estabeleceu as bases para o ordenamento territorial, revogando dispositivos obsoletos e desenhando novas macrozonas.¹ Paralelamente, a **Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.165/2024)** introduziu conceitos modernos como a "Fachada Ativa", exigindo permeabilidade visual e usos mistos no térreo das edificações para promover a vitalidade urbana.²

Neste contexto, a revisão da **Lei de Parcelamento do Solo** (que substituirá ou atualizará a

antiga Lei nº 252/80 ³⁾ e a promulgação de um novo **Código de Edificações** ⁴⁾ tornam-se imperativos categóricos para operacionalizar as diretrizes do Plano Diretor. A ausência de conexões claras entre os instrumentos de planejamento macro (Plano Diretor) e as leis de aplicação micro (Parcelamento e Obras) resultaria em um vácuo jurídico, inviabilizando a aplicação de instrumentos como a Cota de Solidariedade.

2. Fundamentação Jurídica da Cota de Solidariedade Habitacional

A proposta de exigir a doação de 5% dos lotes urbanizados para fins de habitação social transcende a mera vontade política; ela exige uma engenharia jurídica robusta para sobreviver ao crivo de constitucionalidade e evitar a judicialização por parte dos empreendedores imobiliários.

2.1. Natureza Jurídica: Ônus Urbanístico versus Confisco

É fundamental distinguir a Cota de Solidariedade da desapropriação ou do confisco. Juridicamente, trata-se de um **ônus urbanístico** decorrente da outorga do direito de urbanizar. A transformação de terra rural em terra urbana (parcelamento do solo) gera uma mais-valia extraordinária, decorrente em grande parte dos investimentos públicos em infraestrutura e serviços. O Art. 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) legitimam que o Poder Público recupere parte dessa valorização em benefício da coletividade.

A legislação federal de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79) estabelece requisitos mínimos para áreas públicas, mas não veda que os municípios, no exercício de sua competência constitucional para legislar sobre o uso do solo (Art. 30, VIII da CF), estabeleçam exigências adicionais visando o bem-estar social.⁶⁾

2.2. A Diferenciação entre Áreas Institucionais e Patrimônio Dominical

Um ponto crucial para a redação da lei municipal é a distinção clara entre os "Lotes da Cota de 5%" e as "Áreas Públicas" tradicionais.

Característica	Áreas Verdes e Institucionais (Lei 6.766/79)	Cota de Solidariedade (5% Propostos)
----------------	--	--------------------------------------

Natureza do Bem	Bens de Uso Comum do Povo ou Uso Especial	Bens Dominicais (patrimônio disponível)
Destinação	Praças, parques, escolas, postos de saúde	Habitação de Interesse Social (alienável)
Percentual Típico	35% (conforme Lei Estadual SC 17.492/18) ⁸	5% (Adicional proposto)
Beneficiário Final	Coletividade indeterminada	Famílias cadastradas e selecionadas
Regime Jurídico	Inalienáveis (regra geral)	Alienáveis/Concessionáveis sob condições

Em Santa Catarina, a Lei Estadual nº 17.492/2018 fixa em 35% a área destinada a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres.⁸ A Cota de 5% proposta para Treze Tílias deve ser calculada de forma a não se confundir com esses 35%. Ela incide sobre a **Área de Lotes Comercializáveis** (área líquida), e não sobre a gleba bruta, para manter a proporcionalidade e a viabilidade econômica.

2.3. Precedentes e Modelos de Referência

A viabilidade jurídica encontra respaldo em experiências como a do município de **Modelo (SC)**, que possui legislação autorizando a alienação de lotes urbanos de propriedade municipal para programas habitacionais, com dispensa de licitação e valores subsidiados para baixa renda.⁹ Similarmente, o município de **Ijaci (MG)** implementou lei de doação de lotes com cláusulas de inalienabilidade e encargos de construção, criando um ciclo virtuoso de ocupação urbana.¹⁰

A legislação de Treze Tílias deve, portanto, consolidar a transferência desses lotes para o **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS)**, já criado pela Lei nº 1.638/2009¹¹, garantindo que o ativo imobiliário seja blindado e utilizado exclusivamente para fins habitacionais.

3. Contribuições para a Lei de Parcelamento do Solo Urbano

A Lei de Parcelamento do Solo é o instrumento que define *como* a cidade cresce horizontalmente. A seguir, apresenta-se uma estruturação técnica e minutas de artigos para a nova legislação, integrando a exigência dos 5% de forma orgânica.

3.1. Diretrizes para a Redação da Minuta

A nova lei deve superar a antiga Lei nº 252/80³, incorporando as diretrizes do Plano Diretor de 2024. O foco deve ser a criação de "Loteamentos Mistos", onde a habitação social coexiste com o mercado imobiliário tradicional, evitando a guetificação.

3.1.1. Definições Técnicas Necessárias

Para evitar insegurança jurídica, a lei deve trazer definições precisas em seu glossário (Artigo 2º ou 3º da Lei):

- **Empreendimento de Interesse Social Misto:** Parcelamento do solo promovido pela iniciativa privada que, por força de lei, destina parcela de seus lotes à Habitação de Interesse Social.
- **Cota de Solidariedade Habitacional:** Percentual da área líquida de lotes destinado ao patrimônio público para programas habitacionais.

3.2. Proposta de Texto Legal: Do Parcelamento e da Cota de Solidariedade

Sugere-se a inclusão de um capítulo específico na Lei de Parcelamento do Solo, conforme minuta abaixo:

CAPÍTULO V - DA COTA DE SOLIDARIEDADE HABITACIONAL

Art. XX. Com o objetivo de assegurar a função social da propriedade e reduzir o déficit habitacional no Município de Treze Tílias, fica instituída a Cota de Solidariedade Habitacional, aplicável a todos os novos projetos de loteamento urbano aprovados a partir da vigência desta Lei.

Art. XXI. Nos loteamentos cuja área total da gleba seja superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) ou que resultem na produção de mais de 50 (cinquenta) lotes, será obrigatória a doação ao Município de, no mínimo, **5% (cinco por cento)** da área total destinada aos lotes privativos.

§ 1º A área correspondente à Cota de Solidariedade deverá ser convertida em lotes urbanizados, devidamente demarcados e servidos de toda a infraestrutura básica exigida para o restante do empreendimento, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e pavimentação das vias adjacentes.

§ 2º Os lotes doados deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas para a zona em que se situam, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Ordinária nº 2.165/2024), não sendo admitida a doação de áreas residuais, faixas *non aedificandi* ou terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver projeto de terraplanagem aprovado e executado pelo empreendedor.

§ 3º A localização dos lotes destinados à Cota de Solidariedade será definida em conjunto entre o empreendedor e a Secretaria de Planejamento, devendo-se priorizar a distribuição difusa dos lotes dentro da malha do empreendimento, visando a integração socioespacial, ou seu agrupamento em áreas próximas a equipamentos comunitários existentes ou projetados.

§ 4º Os lotes recebidos integrarão o patrimônio dominical do Município e serão automaticamente vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS), vedada sua utilização para fins diversos da política habitacional.

3.3. Mecanismos de Flexibilidade e Mitigação

Para não inviabilizar empreendimentos de características muito específicas (ex: condomínios de alto luxo fechados, onde o custo de condomínio inviabilizaria a permanência de famílias de baixa renda), a lei deve prever alternativas.

Art. XXII. Excepcionalmente, mediante parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Gestor do FHIS, a obrigação de doação de lotes no local do empreendimento poderá ser substituída por:

I - **Doação de Lotes em Outro Local:** O empreendedor poderá doar lotes urbanizados em outra localidade do perímetro urbano, desde que situados em áreas dotadas de infraestrutura equivalente e com valor de mercado compatível, situados preferencialmente nas Macrozonas de Estruturação Urbana definidas no Plano Diretor.

II - **Conversão em Pecúnia:** Depósito no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS) de valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Valor Geral de Vendas (VGV) estimado dos lotes do empreendimento, calculado com base em avaliação técnica da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. A conversão em pecúnia prevista no inciso II somente será admitida quando demonstrada a inviabilidade urbanística ou social da doação de lotes no local ou em outra área, devendo os recursos ser aplicados obrigatoriamente na aquisição de terras ou construção de moradias populares.

4. Contribuições para o Código de Obras e Edificações

Enquanto a Lei de Parcelamento garante a *terra*, o Código de Edificações deve garantir a *moradia*. Em Treze Tílias, isso envolve um desafio duplo: reduzir custos burocráticos para a baixa renda e preservar a identidade estética tirolesa ⁴, que é um ativo econômico da cidade.

4.1. O "Projeto Padrão" como Instrumento de Inclusão e Estética

A burocracia de aprovação de projetos e os custos com engenheiros/arquitetos particulares são barreiras significativas. Propõe-se que o novo Código de Edificações institucionalize o fornecimento de **Projetos Padrão** pela Prefeitura.

Estes projetos não seriam apenas plantas baixas funcionais; eles seriam desenhados para respeitar a **Arquitetura Típica** mencionada nos documentos de planejamento ⁴, com especificações para inclinação de telhados, beirais e balcões de madeira (ou materiais similares de baixo custo), garantindo que a habitação social contribua para a paisagem urbana ao invés de destoar dela.

4.2. Proposta de Texto Legal: Licenciamento Simplificado e Identidade

Sugere-se a inclusão de uma seção específica no Código de Obras:

CAPÍTULO X - DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DO PROJETO PADRÃO

Art. YY. Fica instituído o Regime de Licenciamento Simplificado para a construção de residências unifamiliares nos lotes oriundos da Cota de Solidariedade Habitacional ou pertencentes a beneficiários com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

Art. YZ. O Poder Executivo Municipal disponibilizará gratuitamente aos beneficiários um catálogo de "Projetos Padrão de Habitação", contendo plantas arquitetônicas, estruturais, elétricas e hidrossanitárias, com anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) dos projetos assumida por profissionais do quadro municipal ou conveniados.

§ 1º Os Projetos Padrão deverão contemplar elementos da arquitetura típica local, tais como telhados com inclinação adequada, beirais proeminentes e soluções de fachada que harmonizem com a paisagem urbana de Treze Tílias, utilizando materiais de construção acessíveis e duráveis.

§ 2º A adoção do Projeto Padrão pelo beneficiário implica na:

I - Isenção de taxas de análise de projeto e licença para construção;

II - Emissão imediata do Alvará de Construção, mediante a simples conferência da titularidade do lote e da locação da obra no terreno;

III - Isenção da taxa de "Habite-se" após a conclusão da obra.

Art. ZA. Nas edificações de interesse social, serão admitidas flexibilizações nos parâmetros construtivos, visando a redução de custos, desde que asseguradas as condições mínimas de salubridade e segurança:

I - Pé-direito mínimo de 2,40m em áreas secas;

II - Redução de recuos laterais para construção geminada, quando previsto no projeto do loteamento;

III - Uso de materiais alternativos certificados pelas normas técnicas brasileiras (ABNT).

Esta abordagem resolve o problema do "puxadinho" irregular e garante que a cidade cresça de forma ordenada e esteticamente agradável.

5. Estratégias de Gestão, Implementação e Controle

A mera existência da lei não garante o sucesso da política. É necessário estruturar os processos de gestão dos ativos recebidos.

5.1. Critérios de Seleção e Papel do FHIS

A gestão dos lotes deve ser centralizada no **Conselho Gestor do Fundo de Habitação (FHIS)**.¹¹ A seleção dos beneficiários deve seguir critérios objetivos e transparentes para evitar clientelismo político.

Critérios Sugeridos para Regulamentação via Decreto:

1. Residência comprovada em Treze Tílias há no mínimo 5 anos.
2. Renda familiar *per capita* ou total compatível com a Faixa 1 ou 2 do programa habitacional federal vigente (Minha Casa Minha Vida).
3. Inexistência de propriedade de outro imóvel.
4. Prioridade para famílias monoparentais chefiadas por mulheres, idosos e pessoas com deficiência.

5.2. Travas Anti-Especulação: Cláusulas de Inalienabilidade

Para evitar que o beneficiário venda o lote (a "venda de chave") e a política social perca seu efeito, a transferência da propriedade deve ser condicionada. Inspira-se aqui nos modelos de contratos administrativos e leis municipais de doação.¹⁰

Minuta de Cláusula Contratual Obrigatória:

"O imóvel objeto desta doação fica gravado com cláusula de **INALIENABILIDADE** e **IMPENHORABILIDADE** pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da expedição do Habite-se da edificação residencial."

"**Cláusula de Reversão:** O donatário terá o prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) meses para iniciar a construção de sua moradia e 48 (quarenta e oito) meses para concluí-la. O descumprimento destes prazos, ou o desvio de finalidade do imóvel (venda, locação, abandono) antes do decurso do prazo de inalienabilidade, acarretará a reversão automática do lote ao patrimônio do Município de Treze Tílias, sem direito a indenização por benfeitorias não autorizadas."

5.3. Análise de Viabilidade Econômica (Impacto no Empreendedor)

A tabela abaixo demonstra o impacto estimado da medida, refutando a tese de inviabilidade econômica dos empreendimentos.

Parâmetro	Cenário Atual (Sem Cota)	Cenário Proposto (Com Cota 5%)
Área da Gleba	100.000 m ²	100.000 m ²
Áreas Públicas (35% - Lei Estadual)	35.000 m ² (Ruas/Verde)	35.000 m ² (Ruas/Verde)
Área de Lotes (Líquida)	65.000 m ²	65.000 m ²
Doação para HIS (5% da Líquida)	0 m ²	3.250 m ²

Área Vendável Final	65.000 m ²	61.750 m ²
Redução na Área Vendável	0%	5,0%
Impacto no VGV (Valor Geral de Vendas)	-	Redução marginal (~5%)

Análise: Uma redução de 5% na área vendável é perfeitamente absorvível em um mercado imobiliário dinâmico como o de Treze Tílias. Além disso, a existência de moradia formal para trabalhadores de serviços nas proximidades dos novos bairros valoriza o conjunto urbano, garantindo oferta de mão de obra e segurança, o que pode, paradoxalmente, aumentar a liquidez dos lotes de mercado.

Contribuição por assunto:

6A. 2. Fundamentação Jurídica da Cota de Solidariedade Habitacional

A proposta de exigir a doação de 5% dos lotes urbanizados para fins de habitação social transcende a mera vontade política; ela exige uma engenharia jurídica robusta para sobreviver ao crivo de constitucionalidade e evitar a judicialização por parte dos empreendedores imobiliários.

2.1. Natureza Jurídica: Ônus Urbanístico versus Confisco

É fundamental distinguir a Cota de Solidariedade da desapropriação ou do confisco. Juridicamente, trata-se de um ônus urbanístico decorrente da outorga do direito de urbanizar. A transformação de terra rural em terra urbana (parcelamento do solo) gera uma mais-valia extraordinária, decorrente em grande parte dos investimentos públicos em infraestrutura e serviços. O Art. 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) legitimam que o Poder Público recupere parte dessa valorização em benefício da coletividade.

A legislação federal de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79) estabelece requisitos mínimos para áreas públicas, mas não veda que os municípios, no exercício de sua competência constitucional para legislar sobre o uso do solo (Art. 30, VIII da CF), estabeleçam exigências adicionais visando o bem-estar social.⁶

2.2. A Diferenciação entre Áreas Institucionais e Patrimônio Dominical

Um ponto crucial para a redação da lei municipal é a distinção clara entre os "Lotes da Cota de 5%" e as "Áreas Públicas" tradicionais.

Característica	Áreas Verdes e Institucionais (Lei 6.766/79)	Cota de Solidariedade (5% Propostos)
Natureza do Bem	Bens de Uso Comum do Povo ou Uso Especial	Bens Dominicais (patrimônio disponível)
Destinação	Praças, parques, escolas, postos de saúde	Habitação de Interesse Social (alienável)
Percentual Típico	35% (conforme Lei Estadual SC 17.492/18) ⁸	5% (Adicional proposto)
Beneficiário Final	Coletividade indeterminada	Famílias cadastradas e selecionadas
Regime Jurídico	Inalienáveis (regra geral)	Alienáveis/Concessionáveis sob condições

Em Santa Catarina, a Lei Estadual nº 17.492/2018 fixa em 35% a área destinada a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres.⁸ A Cota de 5% proposta para Treze Tílias deve ser calculada de forma a não se confundir com esses 35%. Ela incide sobre a Área

de Lotes Comercializáveis (área líquida), e não sobre a gleba bruta, para manter a proporcionalidade e a viabilidade econômica.

[...]

3.1. Diretrizes para a Redação da Minuta

A nova lei deve superar a antiga Lei nº 252/80³, incorporando as diretrizes do Plano Diretor de 2024. O foco deve ser a criação de "Loteamentos Mistos", onde a habitação social coexiste com o mercado imobiliário tradicional, evitando a guetificação.

3.1.1. Definições Técnicas Necessárias

Para evitar insegurança jurídica, a lei deve trazer definições precisas em seu glossário (Artigo 2º ou 3º da Lei):

- Empreendimento de Interesse Social Misto: Parcelamento do solo promovido pela iniciativa privada que, por força de lei, destina parcela de seus lotes à Habitação de Interesse Social.
- Cota de Solidariedade Habitacional: Percentual da área líquida de lotes destinado ao patrimônio público para programas habitacionais.

3.2. Proposta de Texto Legal: Do Parcelamento e da Cota de Solidariedade

Sugere-se a inclusão de um capítulo específico na Lei de Parcelamento do Solo, conforme minuta abaixo:

CAPÍTULO V - DA COTA DE SOLIDARIEDADE HABITACIONAL

Art. XX. Com o objetivo de assegurar a função social da propriedade e reduzir o déficit habitacional no Município de Treze Tílias, fica instituída a Cota de Solidariedade Habitacional, aplicável a todos os novos projetos de loteamento urbano aprovados a partir da vigência desta Lei.

Art. XXI. Nos loteamentos cuja área total da gleba seja superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) ou que resultem na produção de mais de 50 (cinquenta) lotes, será obrigatória a doação ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total destinada aos lotes privativos.

§ 1º A área correspondente à Cota de Solidariedade deverá ser convertida em lotes urbanizados, devidamente demarcados e servidos de toda a infraestrutura básica exigida para o restante do empreendimento, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e pavimentação das vias adjacentes.

§ 2º Os lotes doados deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas para a zona em que se situam, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Ordinária nº 2.165/2024), não sendo admitida a doação de áreas residuais, faixas *non aedificandi* ou terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver projeto de terraplanagem aprovado e executado pelo empreendedor.

§ 3º A localização dos lotes destinados à Cota de Solidariedade será definida em conjunto entre

o empreendedor e a Secretaria de Planejamento, devendo-se priorizar a distribuição difusa dos lotes dentro da malha do empreendimento, visando a integração socioespacial, ou seu agrupamento em áreas próximas a equipamentos comunitários existentes ou projetados.

§ 4º Os lotes recebidos integrarão o patrimônio dominical do Município e serão automaticamente vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS), vedada sua utilização para fins diversos da política habitacional.

3.3. Mecanismos de Flexibilidade e Mitigação

Para não inviabilizar empreendimentos de características muito específicas (ex: condomínios de alto luxo fechados, onde o custo de condomínio inviabilizaria a permanência de famílias de baixa renda), a lei deve prever alternativas.

Art. XXII. Excepcionalmente, mediante parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Gestor do FHIS, a obrigação de doação de lotes no local do empreendimento poderá ser substituída por:

I - Doação de Lotes em Outro Local: O empreendedor poderá doar lotes urbanizados em outra localidade do perímetro urbano, desde que situados em áreas dotadas de infraestrutura equivalente e com valor de mercado compatível, situados preferencialmente nas Macrozonas de Estruturação Urbana definidas no Plano Diretor.

II - Conversão em Pecúnia: Depósito no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS) de valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Valor Geral de Vendas (VGV) estimado dos lotes do empreendimento, calculado com base em avaliação técnica da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. A conversão em pecúnia prevista no inciso II somente será admitida quando demonstrada a inviabilidade urbanística ou social da doação de lotes no local ou em outra área, devendo os recursos ser aplicados obrigatoriamente na aquisição de terras ou construção de moradias populares.

6B. 4.1. O "Projeto Padrão" como Instrumento de Inclusão e Estética

A burocracia de aprovação de projetos e os custos com engenheiros/arquitetos particulares são barreiras significativas. Propõe-se que o novo Código de Edificações institucionalize o fornecimento de Projetos Padrão pela Prefeitura.

Estes projetos não seriam apenas plantas baixas funcionais; eles seriam desenhados para respeitar a Arquitetura Típica mencionada nos documentos de planejamento ⁴, com especificações para inclinação de telhados, beirais e balcões de madeira (ou materiais similares de baixo custo), garantindo que a habitação social contribua para a paisagem urbana ao invés de destoar dela.

4.2. Proposta de Texto Legal: Licenciamento Simplificado e Identidade

Sugere-se a inclusão de uma seção específica no Código de Obras:

Art. YY. Fica instituído o Regime de Licenciamento Simplificado para a construção de residências unifamiliares nos lotes oriundos da Cota de Solidariedade Habitacional ou pertencentes a beneficiários com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

Art. YZ. O Poder Executivo Municipal disponibilizará gratuitamente aos beneficiários um catálogo de "Projetos Padrão de Habitação", contendo plantas arquitetônicas, estruturais, elétricas e hidrossanitárias, com anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) dos projetos assumida por profissionais do quadro municipal ou conveniados.

§ 1º Os Projetos Padrão deverão contemplar elementos da arquitetura típica local, tais como telhados com inclinação adequada, beirais proeminentes e soluções de fachada que harmonizem com a paisagem urbana de Treze Tílias, utilizando materiais de construção acessíveis e duráveis.

§ 2º A adoção do Projeto Padrão pelo beneficiário implica na:

I - Isenção de taxas de análise de projeto e licença para construção;

II - Emissão imediata do Alvará de Construção, mediante a simples conferência da titularidade do lote e da locação da obra no terreno;

III - Isenção da taxa de "Habite-se" após a conclusão da obra.

Art. ZA. Nas edificações de interesse social, serão admitidas flexibilizações nos parâmetros construtivos, visando a redução de custos, desde que asseguradas as condições mínimas de salubridade e segurança:

I - Pé-direito mínimo de 2,40m em áreas secas;

II - Redução de recuos laterais para construção geminada, quando previsto no projeto do loteamento;

III - Uso de materiais alternativos certificados pelas normas técnicas brasileiras (ABNT).

Esta abordagem resolve o problema do "puxadinho" irregular e garante que a cidade cresça de forma ordenada e esteticamente agradável.

6C. 5.1. Critérios de Seleção e Papel do FHIS

A gestão dos lotes deve ser centralizada no Conselho Gestor do Fundo de Habitação (FHIS).¹¹ A seleção dos beneficiários deve seguir critérios objetivos e transparentes para evitar clientelismo político.

Critérios Sugeridos para Regulamentação via Decreto:

1. Residência comprovada em Treze Tílias há no mínimo 5 anos.
2. Renda familiar *per capita* ou total compatível com a Faixa 1 ou 2 do programa habitacional federal vigente (Minha Casa Minha Vida).
3. Inexistência de propriedade de outro imóvel.
4. Prioridade para famílias monoparentais chefiadas por mulheres, idosos e pessoas com

deficiência.

5.2. Travas Anti-Especulação: Cláusulas de Inalienabilidade

Para evitar que o beneficiário venda o lote (a "venda de chave") e a política social perca seu efeito, a transferência da propriedade deve ser condicionada. Inspira-se aqui nos modelos de contratos administrativos e leis municipais de doação.¹⁰

Minuta de Cláusula Contratual Obrigatória:

"O imóvel objeto desta doação fica gravado com cláusula de INALIENABILIDADE e IMPENHORABILIDADE pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da expedição do Habite-se da edificação residencial."

"Cláusula de Reversão: O donatário terá o prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) meses para iniciar a construção de sua moradia e 48 (quarenta e oito) meses para concluí-la. O descumprimento destes prazos, ou o desvio de finalidade do imóvel (venda, locação, abandono) antes do decurso do prazo de inalienabilidade, acarretará a reversão automática do lote ao patrimônio do Município de Treze Tílias, sem direito a indenização por benfeitorias não autorizadas."

7. Contribuição na íntegra:

[Proposta de Obr...s Subterrâneas.pdf \(199,2 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

As imagens externas não são exibidas. [Exibir imagens](#)

Sempre exibir imagens enviadas de [gmail.com.br](#) or [gmail@gmail.com.br](#)

Prezados, boa tarde!

Segue anexa a minha contribuição.

LUCAS GRESSER

CPF 070.188.639-13

MORADOR DA RUA JOHANN ROHRER - JARDIM DAS FLORES - TREZE TIÍLIAS-SC

Atenciosamente,

Lucas Gresser - Contador

Contribuição à Lei do Código de Edificações e da Lei de Parcelamento do Solo: Infraestrutura Subterrânea em Treze Tílias

A proposta visa alterar a **Lei de Parcelamento do Solo** para tornar obrigatória a implantação de redes subterrâneas (energia, telecomunicações e iluminação) em novos loteamentos e condomínios, fundamentada na competência municipal de ordenamento territorial (Art. 30, VIII, CF) e na preservação da paisagem "tiroleza", ativo turístico central do município. Financeiramente, a medida justifica-se pela valorização imobiliária do solo urbano (estimada em até 30%) e pela redução drástica do OPEX (custos operacionais de poda e reparos pós-tempestade), garantindo maior resiliência climática e segurança energética frente a eventos extremos.

Sob a ótica social e jurídica, o texto deve incluir uma **cláusula de exceção para Loteamentos de Interesse Social**. Baseada no princípio da Isonomia Material, essa salvaguarda impede que o custo de urbanização inviabilize moradias populares, garantindo que a modernização da cidade não gere exclusão habitacional. Simultaneamente, propõe-se a atualização do **Código de Edificações** para adequar os padrões técnicos de entrada de energia e caixas de inspeção às normas de redes subterrâneas (NBR 15956). Esta estratégia jurídica blindo o município de conflitos federativos ao focar na estética urbana e gestão do subsolo — e não na tarifa de energia — alinhando Treze Tílias a precedentes de sucesso como Gramado (RS), consolidando um urbanismo de excelência financiado pelo mercado privado de alto padrão.

MINUTA DE TEXTO PARA INCLUSÃO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituída a obrigatoriedade de implantação de redes de distribuição de energia elétrica, telecomunicações, transmissão de dados, televisão a cabo e iluminação pública através de infraestrutura subterrânea em todos os novos projetos de parcelamento do solo urbano, nas modalidades de loteamento e condomínio de lotes, aprovados a partir da vigência desta Lei.

Parágrafo Único. A medida instituída no caput deste artigo tem por objetivos: I – Preservar e valorizar a paisagem urbana e a arquitetura típica de Treze Tílias, reconhecida

como patrimônio cultural e turístico; II – Aumentar a resiliência da infraestrutura urbana frente a eventos climáticos extremos; III – Promover a segurança dos cidadãos e a redução de conflitos com a arborização urbana; IV – Garantir a eficácia das normas de fachada ativa previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II – DA ABRANGÊNCIA E DAS EXCEÇÕES

Art. 2º. A obrigatoriedade aplica-se a: I – Novos loteamentos residenciais, comerciais, industriais ou mistos; II – Condomínios urbanísticos horizontais, abertos ou fechados; III – Desmembramentos que impliquem na abertura de novas vias públicas ou prolongamento das existentes.

Art. 3º. Ficam excetuados da obrigatoriedade disposta no Art. 1º os empreendimentos habitacionais classificados como de Interesse Social (EHIS) ou inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), devidamente certificados pelo Conselho Municipal de Habitação ou órgão equivalente.

§ 1º Nos empreendimentos de interesse social, recomenda-se a adoção de redes aéreas compactas ou protegidas (tipo spacer cable ou multiplexada) e o posicionamento de postes nas divisas de lotes, visando minimizar o impacto visual e facilitar a arborização, conforme diretrizes técnicas da concessionária local.

§ 2º A exceção prevista neste artigo não impede que o empreendedor ou o Poder Público, havendo disponibilidade orçamentária ou subsídios específicos, opte pela execução de rede subterrânea em empreendimentos de interesse social.

CAPÍTULO III – DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES

Art. 4º. A infraestrutura subterrânea deverá ser projetada e executada em estrita observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 15956, e aos padrões técnicos vigentes da concessionária de energia elétrica (Celesc) e das operadoras de telecomunicações.

Art. 5º. O projeto urbanístico do loteamento deverá prever: I – Faixas de servidão administrativa ou áreas técnicas não edificáveis destinadas à instalação de transformadores (tipo pad-mounted ou subterrâneos), armários de distribuição e caixas de

inspeção, preferencialmente localizadas em áreas verdes ou institucionais, evitando obstrução de calçadas; II – Infraestrutura civil de dutos e caixas compartilhadas para uso das operadoras de telecomunicações, vedando-se a instalação futura de cabeamento aéreo ou fixação em fachadas.

Art. 6º. O sistema de iluminação pública nos novos loteamentos deverá utilizar postes ornamentais, alimentados exclusivamente por rede subterrânea, compatíveis com a identidade arquitetônica do município, equipados com tecnologia LED de alta eficiência.

Art. 7º. Todos os custos referentes aos projetos, materiais e execução das obras de infraestrutura subterrânea, incluindo as obras civis e eletromecânicas, serão de responsabilidade integral do loteador, não cabendo ônus ao Município ou à concessionária de energia, salvo disposição contratual em contrário entre as partes privadas.

§ 1º A transferência dos ativos da rede de distribuição de energia para a concessionária, após o comissionamento da obra, dar-se-á conforme as resoluções normativas da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

§ 2º O Município receberá a infraestrutura de iluminação pública, que passará a integrar seu parque de ativos para fins de manutenção.

CAPÍTULO IV – DA TRANSIÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. Os projetos de parcelamento do solo já protocolados e em análise na Prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adequação voluntária, sendo a obrigatoriedade aplicada integralmente aos novos protocolos.

Art. 9º. A emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) e a liberação das garantias do loteamento ficam condicionadas à apresentação do termo de aceitação definitiva da rede elétrica subterrânea emitido pela concessionária de energia e à vistoria da infraestrutura de telecomunicações e iluminação pública pelo órgão municipal competente.

Art. 10. O descumprimento desta Lei acarretará o indeferimento do licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Contribuição por assunto:

7A. A proposta visa alterar a Lei de Parcelamento do Solo para tornar obrigatória a implantação de redes subterrâneas (energia, telecomunicações e iluminação) em novos loteamentos e condomínios, fundamentada na competência municipal de ordenamento territorial (Art. 30, VIII, CF) e na preservação da paisagem "tiroleza", ativo turístico central do município.

Financeiramente, a medida justifica-se pela valorização imobiliária do solo urbano (estimada em até 30%) e pela redução drástica do OPEX (custos operacionais de poda e reparos pós-tempestade), garantindo maior resiliência climática e segurança energética frente a eventos extremos.

Sob a ótica social e jurídica, o texto deve incluir uma cláusula de exceção para Loteamentos de Interesse Social. Baseada no princípio da Isonomia Material, essa salvaguarda impede que o custo de urbanização inviabilize moradias populares, garantindo que a modernização da cidade não gere exclusão habitacional. [...]

MINUTA DE TEXTO PARA INCLUSÃO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituída a obrigatoriedade de implantação de redes de distribuição de energia elétrica, telecomunicações, transmissão de dados, televisão a cabo e iluminação pública através de infraestrutura subterrânea em todos os novos projetos de parcelamento do solo urbano, nas modalidades de loteamento e condomínio de lotes, aprovados a partir da vigência desta Lei.

Parágrafo Único. A medida instituída no caput deste artigo tem por objetivos:

I – Preservar e valorizar a paisagem urbana e a arquitetura típica de Treze Tílias, reconhecida como patrimônio cultural e turístico;

II – Aumentar a resiliência da infraestrutura urbana frente a eventos climáticos extremos;

III – Promover a segurança dos cidadãos e a redução de conflitos com a arborização urbana;

IV – Garantir a eficácia das normas de fachada ativa previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II – DA ABRANGÊNCIA E DAS EXCEÇÕES

Art. 2º. A obrigatoriedade aplica-se a:

I – Novos loteamentos residenciais, comerciais, industriais ou mistos;

II – Condomínios urbanísticos horizontais, abertos ou fechados;

III – Desmembramentos que impliquem na abertura de novas vias públicas ou prolongamento das existentes.

Art. 3º. Ficam excetuados da obrigatoriedade disposta no Art. 1º os empreendimentos habitacionais classificados como de Interesse Social (EHIS) ou inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), devidamente certificados pelo Conselho Municipal de Habitação ou órgão equivalente.

§ 1º Nos empreendimentos de interesse social, recomenda-se a adoção de redes aéreas compactas ou protegidas (tipo spacer cable ou multiplexada) e o posicionamento de postes nas divisas de lotes, visando minimizar o impacto visual e facilitar a arborização, conforme diretrizes técnicas da concessionária local.

§ 2º A exceção prevista neste artigo não impede que o empreendedor ou o Poder Público, havendo disponibilidade orçamentária ou subsídios específicos, opte pela execução de rede subterrânea em empreendimentos de interesse social.

CAPÍTULO III – DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES

Art. 4º. A infraestrutura subterrânea deverá ser projetada e executada em estrita observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 15956, e aos

padrões técnicos vigentes da concessionária de energia elétrica (Celesc) e das operadoras de telecomunicações.

Art. 5º. O projeto urbanístico do loteamento deverá prever:

I – Faixas de servidão administrativa ou áreas técnicas não edificáveis destinadas à instalação de transformadores (tipo pad-mounted ou subterrâneos), armários de distribuição e caixas de inspeção, preferencialmente localizadas em áreas verdes ou institucionais, evitando obstrução de calçadas;

II – Infraestrutura civil de dutos e caixas compartilhadas para uso das operadoras de telecomunicações, vedando-se a instalação futura de cabeamento aéreo ou fixação em fachadas.

Art. 6º. O sistema de iluminação pública nos novos loteamentos deverá utilizar postes ornamentais, alimentados exclusivamente por rede subterrânea, compatíveis com a identidade arquitetônica do município, equipados com tecnologia LED de alta eficiência.

Art. 7º. Todos os custos referentes aos projetos, materiais e execução das obras de infraestrutura subterrânea, incluindo as obras civis e eletromecânicas, serão de responsabilidade integral do loteador, não cabendo ônus ao Município ou à concessionária de energia, salvo disposição contratual em contrário entre as partes privadas.

§ 1º A transferência dos ativos da rede de distribuição de energia para a concessionária, após o comissionamento da obra, dar-se-á conforme as resoluções normativas da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

§ 2º O Município receberá a infraestrutura de iluminação pública, que passará a integrar seu parque de ativos para fins de manutenção.

CAPÍTULO IV – DA TRANSIÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. Os projetos de parcelamento do solo já protocolados e em análise na Prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adequação voluntária, sendo a obrigatoriedade aplicada integralmente aos novos protocolos.

Art. 9º. A emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) e a liberação das garantias do loteamento ficam condicionadas à apresentação do termo de aceitação definitiva da rede elétrica subterrânea emitido pela concessionária de energia e à vistoria da infraestrutura de telecomunicações e iluminação pública pelo órgão municipal competente.

Art. 10. O descumprimento desta Lei acarretará o indeferimento do licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

7B. [...] Simultaneamente, propõe-se a atualização do Código de Edificações para adequar os padrões técnicos de entrada de energia e caixas de inspeção às normas de redes subterrâneas (NBR 15956). Esta estratégia jurídica blinda o município de conflitos federativos ao focar na estética urbana e gestão do subsolo — e não na tarifa de energia — alinhando Treze Tílias a precedentes de sucesso como Gramado (RS), consolidando um urbanismo de excelência financiado pelo mercado privado de alto padrão.

8. Contribuição na íntegra:

[Minuta LPS Comentada.pdf \(6,4 MB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)
[Minuta_Contribu...-2026_assinado.pdf \(331,5 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)
[Minuta_de_Contr...-2026_assinado.pdf \(332 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)
[Minuta_de_Contr...-2026_assinado.pdf \(317,2 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)
[Ao_Prefeito_Mun...ilias_assinado.pdf \(366,7 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)
[Fazer download de todos os anexos](#)
[Remover todos os anexos](#)

Bom dia.
Encaminho o e-mail recebido com as contribuições para a minuta de Parcelamento do Solo, referente à audiência pública realizada em 20/01/2016.

Atenciosamente,



De: [Redigido]

Enviada em: sexta-feira, 9 de janeiro de 2026 13:19

Para: [Redigido]

Assunto: Apresentar contribuições à Minuta da Lei Complementar sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Edifícios Horizontais no Município de Treze Tílias/SC

Prioridade: Alta

À
Prefeitura Municipal de Treze Tílias-SC

Munido de elevada estima venho através do presente documento **apresentar e formalizar contribuições** relativas à Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Edifícios Horizontais no Município de Treze Tílias/SC, para fins de **protocolo administrativo, análise pelos órgãos competentes e participação no processo de consulta e audiência pública.**

Favor confirmar o recebimento.

Att

**À
Prefeitura Municipal de Treze Tílias-SC
Prefeito Municipal
Sr. Armindo Ansiliero Junior**

Documento de APRESENTAÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES à Minuta da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Edilícios Horizontais do Município de Treze Tílias – SC

Sr. Prefeito

Munido de elevada estima venho através do presente documento **apresentar e formalizar contribuições** relativas à Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Edilícios Horizontais no Município de Treze Tílias/SC, para fins de **protocolo administrativo, análise pelos órgãos competentes e participação no processo de consulta e audiência pública.**

As contribuições ora protocoladas são compostas por um **conjunto técnico-jurídico de contribuições formais** destinadas à análise, crítica e aperfeiçoamento da **Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Edilícios Horizontais do Município de Treze Tílias/SC**, composto por: (i) três documentos estruturados de **Contribuições Técnico-Jurídicas (01, 02 e 03)**, com propostas de inclusão, alteração e supressão de dispositivos legais, acompanhadas de fundamentação constitucional, urbanística, civil e administrativa; e (ii) uma **minuta comentada em PDF**, contendo anotações diretas artigo por artigo, que evidenciam inconsistências conceituais, conflitos normativos, excessos regulatórios e impactos práticos da proposta legislativa, especialmente quanto à distinção entre loteamento, condomínio de lotes e condomínio edilício horizontal, à infraestrutura exigida, às áreas públicas, ao sistema viário e à segurança jurídica dos empreendimentos.

As manifestações foram elaboradas com base na legislação federal e municipal aplicável, especialmente a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 6.766/1979, o Código Civil e demais normas urbanísticas pertinentes atuais e pretéritas.

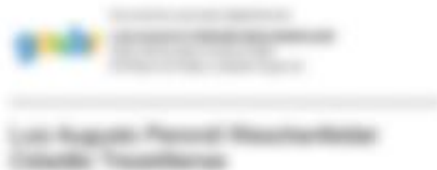
Os apontamentos apresentados buscam **contribuir para o aperfeiçoamento da norma**, com especial atenção à correta diferenciação das modalidades de empreendimentos e parcelamento de solo, à proporcionalidade das exigências urbanísticas, à definição adequada de infraestrutura, às áreas de uso público e ao sistema viário, sempre com o objetivo de promover **segurança jurídica, clareza normativa e equilíbrio entre o interesse público e a realidade local.**

Trata-se de uma participação **cidadã, técnica e construtiva**, que visa colaborar com o Poder Público no processo de revisão da legislação urbanística, fortalecendo o planejamento urbano, a função social da propriedade e o desenvolvimento ordenado do Município.

Diante do exposto, requer-se que o presente compilado de contribuições seja **regularmente recebido, analisado e considerado** pelos setores técnicos e jurídicos competentes, com a posterior manifestação formal quanto ao seu acolhimento total ou parcial, ou, se for o caso, quanto às razões técnicas e jurídicas que fundamentem eventual não incorporação das propostas ao texto final da norma.

Certos de Vossa atenção, subscrevemos.

Treze Tílias – SC, 09 de Janeiro de 2026



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

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo urbano e condomínios edifícios 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 edifícios 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 substituírem 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 edifício horizontal;
- II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – evitar a comercialização de lotes e unidades autônomas de condomínios edifícios 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 edilício horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do 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 de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo e aplicando-se no que couber o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

IX – 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;

X – 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;

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

XII – embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

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

XIV – 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;

XV – 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;

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

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

XVIII – faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida a construção de edificações;

XIX – faixa sanitária: área não edificável destinada a elementos do sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;

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

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

XXII – gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento do solo urbano e/ou para fins urbanos;

XXIII – 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;

XXIV – 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;

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

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

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

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

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

XXX – remembramento: fusão de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel com aproveitamento do sistema viário existente;

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

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

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

XXXIV – 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;

XXXV – 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;

XXXVI – 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;

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

XXXVIII – 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 edifícios 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 edifícios 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 edifícios 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 Quando o parcelamento do solo ou condomínio edifício 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 edifícios 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 a 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 edifícios 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 edifícios 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 edifícios 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 edilício 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 edilício horizontal, a devida regularização deverá ser executada previamente, constituindo-se de processo à parte.

Art. 13. Os loteamentos e condomínios edilícios 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 EDILÍCIOS 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 Vizinhaça, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 28. Será exigida em loteamentos industriais e empresariais a instalação de cortina arbórea em toda a divisa do terreno.

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

Art. 29. 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 EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 30. Os condomínios edifícios 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 obrigatoriamente edificação correspondente; e

III – ser servido de infraestrutura básica.

Art. 31. É vedado ao condomínio edifício horizontal:

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

II – obstruir o sistema viário público existente ou projetado;

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

IV – 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. O licenciamento e aprovação de condomínios edifícios 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. 33. O acesso do condomínio edifício horizontal ao sistema viário público deverá estar de acordo com as normas de sistema viário definidas nesta Lei Complementar.

Art. 34. As divisas dos condomínios edifícios horizontais deverão ser fechadas com muros, cercas e alambrados ou cortina arbórea, conforme disposto no Código de Edificações e Código de Posturas.

Art. 35. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio edifício horizontal com o logradouro público.

Art. 36. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas do condomínio edifício horizontal.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 37. Para fins de loteamentos e de condomínios edifícios horizontais, 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.

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

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) 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 será computadas 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.

§ 3º É isento da disposição prevista no *caput* o condomínio edifício horizontal que não exceda a 10 (dez) unidades autônomas.

Art. 39. Caberá ao município aprovar no projeto do loteamento e do condomínio edilício horizontal 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 edilícios horizontais, as áreas verdes e as áreas comunitárias doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio.

Art. 40. As áreas verdes e áreas comunitárias não serão permutáveis, alienáveis ou ter seu uso alterado pelo município.

Art. 41. 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. 42. A área verde e a área comunitária poderão ser localizadas em um lote único, respeitando os parâmetros urbanísticos.

Art. 43. 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. 44. 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. 45. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 46. 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. 47. 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. 48. 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. 49. Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 50. Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 51. 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
Ciclovias (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. 52. Nos loteamentos, deverá ser previsto, no mínimo, uma via principal, utilizando os parâmetros mínimos de via coletora.

Art. 53. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações e devendo ter faixa de serviço arborizada do mesmo lado da ciclovias e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

Art. 54. 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. 55. É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.

Art. 56. 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. 57. 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. 58. 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. 59. Não será permitida a construção de lotes que impossibilitem conexão futura da malha viária.

Art. 60. 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. 61. É permitida a implantação de rotatórias, obedecidas a legislação vigente, bem como as diretrizes do setor responsável pela mobilidade urbana.

Art. 62. A identificação oficial das vias e logradouros públicos deverá, preferencialmente, fazer referência à cultura austríaca e trezetiense, sendo de atribuição privativa do município.

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

Art. 63. 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. 64. 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.

CAPÍTULO V DAS QUADRAS E LOTES

Art. 65. 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. O valor 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. 66. 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. 67. 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. 68. 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. 69. 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 talvegues, 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 E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO



Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios edifícios 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 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.

Art. 71. Além da infraestrutura básica, constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento ou condomínio edifício 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. 72. O município poderá exigir a instalação de outras infraestruturas complementares.

Art. 73. 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 EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 74. São etapas do licenciamento urbanístico para a aprovação de todas as modalidades de parcelamento do solo urbano e de condomínios edifícios horizontais pelo município:

I – consulta prévia;

II – anteprojeto; e

III – projeto executivo.

Art. 75. 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. 76. 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. 77. O interessado em elaborar projeto de **parcelamento do solo ou condomínio edilício 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;

d) esquema do loteamento ou do condomínio edilício 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 edilício 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. 78. 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 edilício 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 edilício 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 edilício horizontal;

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 edifício 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 edifício horizontal, tampouco garante a inalteração das diretrizes expedidas.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 79. 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:
- o lote original e a divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
 - dimensões lineares e angulares;
 - indicação das edificações existentes;
 - as divisas com indicações dos confrontantes;
 - curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro);
 - indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação, de faixas não edificáveis ou outras restrições ocupacionais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
 - demais elementos significativos ao projeto.
- III – memorial descritivo e relação discriminativa das áreas de escrituras desmembradas, desdobradas ou remembradas;
- 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. 80. 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. 81. 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 remembramento” 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. 82. 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 Edifícios Horizontais**

Art. 83. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia, havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio edifício 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. 84. 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. 85. O município apresentará a localização e o número de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.

Art. 86. 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 Edifícios Horizontais**

Art. 87. 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 talvegues;
- 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 edilício horizontal;

b) a descrição sucinta do loteamento ou condomínio edilício horizontal, com suas características;

c) as condições urbanísticas do loteamento ou condomínio edilício 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 edilício horizontal;

e) limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio edilício 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 porcentagens 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 edilício horizontal;

XIII – termo de compromisso de caução;

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

XIV – 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.

XV – título de propriedade devidamente registrado e atualizado no registro geral de imóveis; e

XVI – certidões negativas de tributos municipais.

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 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS



Art. 88. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio edilício 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. 89. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio edilício horizontal e deferido o processo, o município baixará decreto de aprovação e expedirá o Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Edilício Horizontal.

Parágrafo único. No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento ou o condomínio edilício 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. 90. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Edilício 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 – não outorgar qualquer escritura de compra e venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura básica previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei Complementar ou assumidas no Termo de Compromisso;
- VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta Lei Complementar;

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

VIII – 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. 91. Os projetos de parcelamento do solo urbano e condomínios edilícios 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. 92. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou condomínio edilício horizontal, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Cauçionamento, no qual ficará caucionado um percentual da área total do loteamento ou condomínio edilício horizontal, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes ou unidades autônomas 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 ou unidades autônomas é passível de verificação e aprovação pelo município.

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

Art. 93. O município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução em loteamentos e

condomínios edifícios horizontais a serem executados por setores, à medida que os serviços e obras forem concluídos por setor do loteamento ou do condomínio edilício horizontal.

CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



Art. 94. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submeter o loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio edilício 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. 95. Registrado o parcelamento do solo urbano ou condomínio edilício 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. 96. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento ou condomínio edilício 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. 97. 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. 98. É de responsabilidade do empreendedor a manutenção das licenças ambientais necessárias durante todo o período de execução das obras.

Art. 99. Nos loteamentos e condomínios edifícios 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. 100. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução.

Art. 101. 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 e unidades autônomas se constituirão em bens dominiais do município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prever.

Art. 102. O município notificará o responsável pelo loteamento ou condomínio edilício 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. 103. 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.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado:

I – de uma planta retificada ou “*as built*” do loteamento ou condomínio edilício 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 de aceitação da pavimentação emitido pelo setor técnico responsável pela fiscalização do serviço;

V – comprovante de registro do loteamento ou condomínio edilício horizontal;

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

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

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

Art. 104. 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.

Art. 105. 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. 106. A fiscalização será exercida em todas as etapas do loteamento e condomínio edilício 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. 107. 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. 108. 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 parcelamento do solo urbano ou do condomínio edilício horizontal.

CAPÍTULO XIII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 109. 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 edilício 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 edilício horizontal ou arruamento sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – registrar parcelamento do solo ou condomínio edilício 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 edilício horizontal não aprovado;

IV – 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 edilício horizontal, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

V – não executar qualquer definição prevista no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo urbano ou condomínio edilício horizontal; e

VI – 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 edilício 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. 110. 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. 111. Para notificar as infrações e aplicar as sanções, os fiscais poderão solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 112. 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.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO ÚNICO DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 113. Os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios edilícios horizontais com projeto executivo aprovado e alvará emitido serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação. 

Art. 114. Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios edilícios horizontais em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com alvarás vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 115. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento, desdobro, remembramento, condomínio edilício 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. 116. O município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobro ou condomínios edilícios 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. 117. 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.

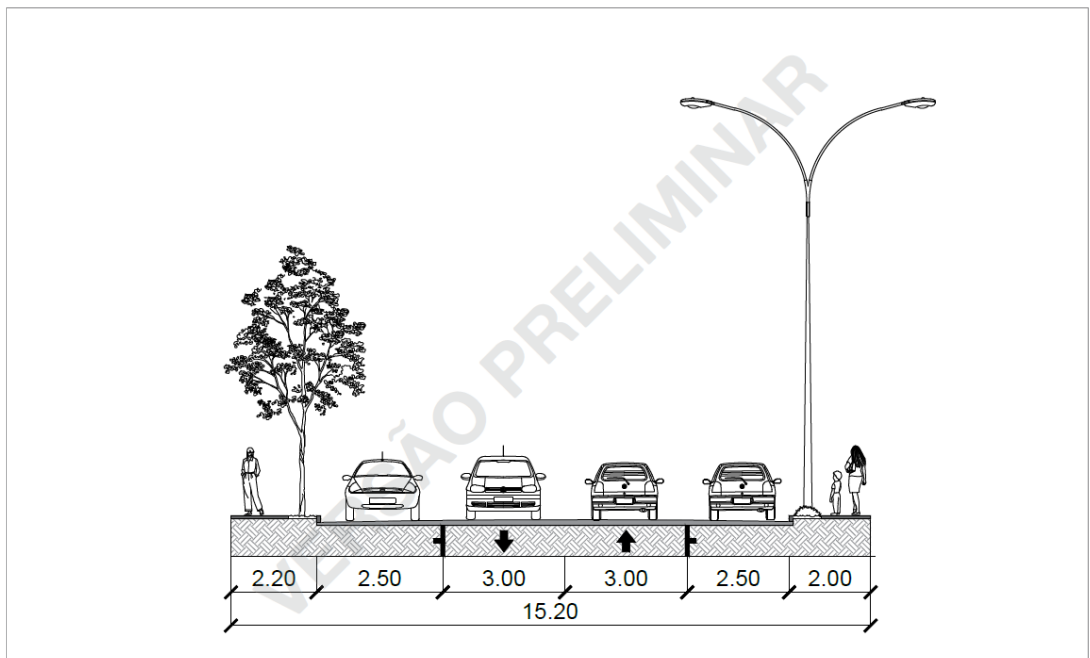
Art. 118. A disposição da presente Lei Complementar aplica-se também aos loteamentos, desmembramento e remembramentos efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 119. Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei Complementar serão solucionados pelo município.

Art. 120. 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



ANEXO I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

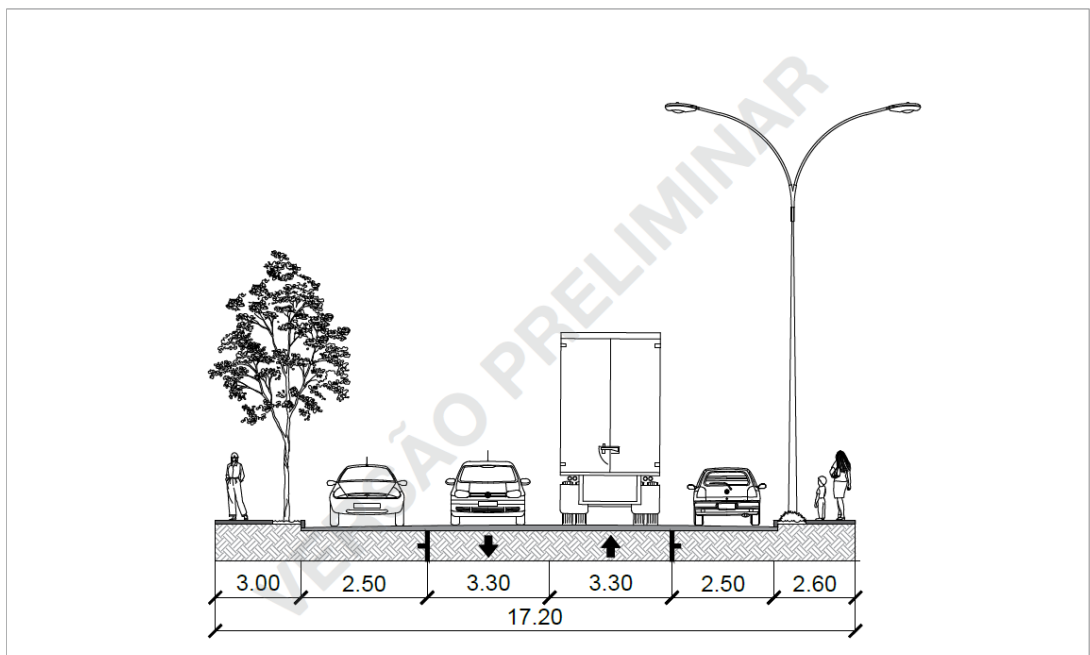
Legenda:
 Representação gráfica de via local

Escala: 1:100

Folha: 1/3

Elaborado por:

 CINCATARINA
 Dez/2025



ANEXO I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

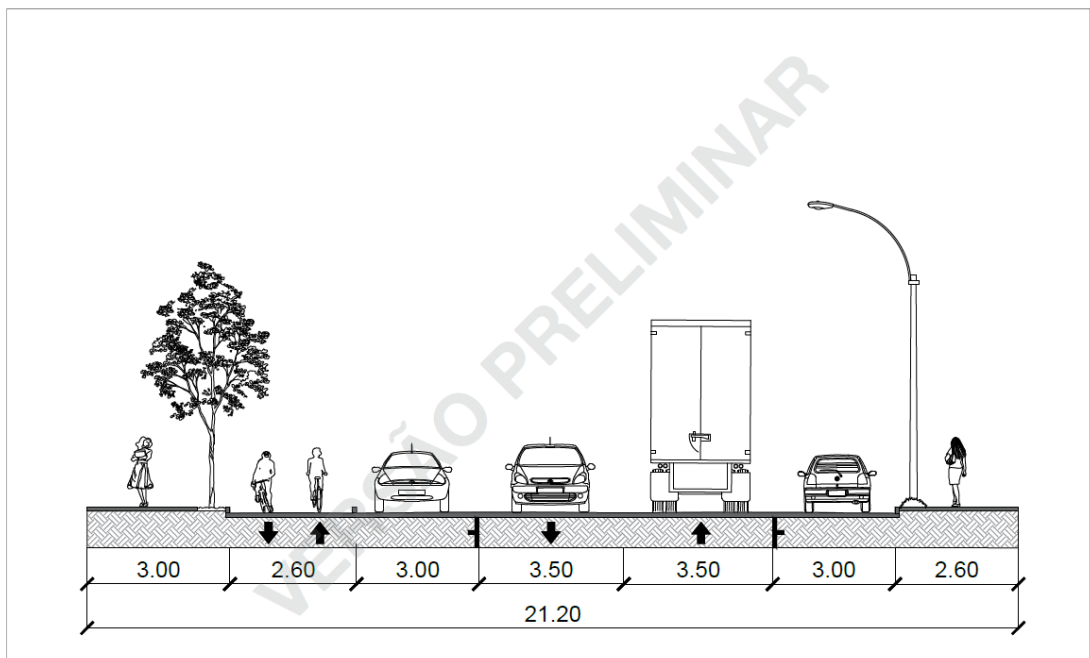
Legenda:
 Representação gráfica de via coletora

Escala: 1:100

Folha: 2/3

Elaborado por:

 CINCATARINA
 Dez/2025



ANEXO I - Representação gráfica de tipologia de vias

Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

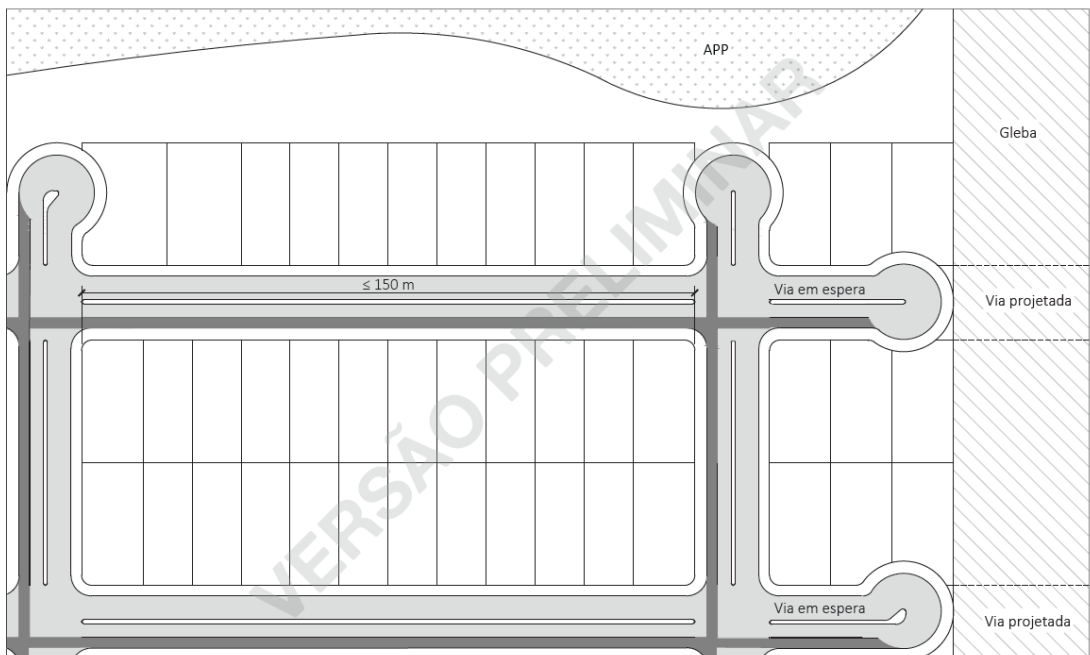
Legenda:
 Representação gráfica de via arterial

Escala: 1:100

Folha: 3/3

Elaborado por:

 CINCATARINA
 Dez/2025



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

Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

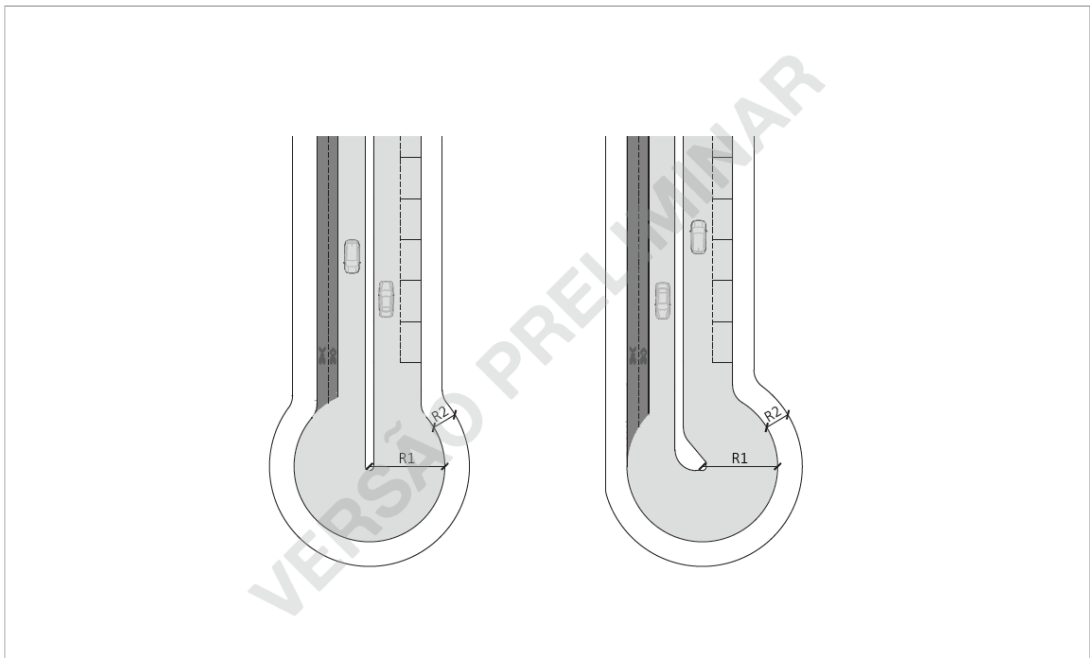
Legenda:
 Faixas de trânsito e estacionamento
 Ciclovias

Escala: 1:1000

Folha: 1/1

Elaborado por:

 CINCATARINA
 Out/2024



ANEXO III - Representação gráfica de modelo de praça de retorno

Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

<p>Legenda:</p> <p>■ Faixas de trânsito e estacionamento ■ Ciclovias</p> <p>R1: Raio com dimensão igual ou superior à soma da dimensão das faixas de trânsito, calçada e meio canteiro central</p> <p>R2: Raio com a dimensão da calçada</p>
--

Escala: 1:500

Folha: 1/1

<p>Elaborado por:</p>  <p>CINCATARINA</p> <p>Out/2024</p>

MINUTA DE CONTRIBUIÇÕES TÉCNICO-JURÍDICAS 03

Documento a Contribuir: Minuta da Lei de Parcelamento do Solo

Município: Treze Tílias – SC

Cidadão Proponente: _____

DO DOCUMENTO

Documento elaborado para fins de protocolo administrativo, análise técnica e participação em audiência pública, contendo a transcrição sistematizada e enumerada de comentários inseridos na Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Edifícios Horizontais no Município de Treze Tílias – SC. O referido documento foi enviado por meio digital ao órgão municipal para respectiva análise dos tópicos grifados bases do respectivo comentário.

O presente material consolida, de forma objetiva e organizada, 30 comentários contributivos originalmente associados a trechos específicos do texto legal, indicando o respectivo artigo ou dispositivo correlato, com a finalidade de subsidiar o debate público, o aperfeiçoamento normativo e a tomada de decisão pelo Poder Público.

As observações transcritas refletem apontamentos de natureza jurídica, urbanística, administrativa e técnica, à luz da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), da Lei Federal nº 6.766/1979, do Código Civil, das normas da ABNT e da legislação municipal vigente e pretérita, preservando integralmente o conteúdo original dos comentários, sem alteração de mérito ou redação.

DA TRANSCRIÇÃO DOS COMENTÁRIOS JUNTO AO ARQUIVO .PDF DA MINUTA LPS

1. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

No Glossário está certa a sua definição, porém, no copro da Lei o termos é eventualmente e confundido na sua essência com Condomínio de Lotes.

2. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de parcelamento.

3. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de Parcelamento.

4. (Página 4) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Observar previsão para Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos e Rurais conforme contribuições apresentadas.

5. (Página 6) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para cada modalidade de Parcelamento.

6. (Página 7) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Na supra não existe uma proibição geral e absoluta na legislação federal brasileira (como a Lei nº 6.766/1979 ou a Lei nº 13.465/2017). Sabemos que os municípios têm autonomia para estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para essas áreas, mas me pergunto porque incluir restrições ao remembramento sendo que nossa legislação para edificações é rígida e exemplar? O que permitir que remembramento neste tipo empreendimentos comprometem? Porque cancelar o Direito de Propriedade no âmbito municipal?

7. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

A cortina arbórea obrigatória e integral não é algo viável, pois, pode no futuro gerar risco e transtorno. Levando em consideração o local onde será autorizada este tipo de empreendimento Estudo de Impacto de Vizinhança indicará as medidas mitigadoras podendo, aí sim a cortina arbórea ser utilizada em locais específicos.

8. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Inadmissível. 35% do empreendimento já é doado como equipamento público e ainda agora 15 metros de largura para cortina arbórea. Recomendo a exclusão desta exigência.

09. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Muita confusão. Estão definindo regras de Condomínio Horizontal de Lotes para Condomínio Edifícios Horizontais.

10. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Este artigo esta confundindo muita coisa. merece melhor redação em consoante a análise das demais contribuições apresentadas.

11. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Condomínio edilício horizontal NÃO É parcelamento do solo. O próprio glossário já indica que não é parcelamento de solo.

O "condomínio edilício horizontal":

é regido pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/1964;

não cria lotes, não desmembra, desdobra ou parcela ou individualiza o solo;

trabalha com frações ideais de um terreno único e indivisível.

✍ Conclusão jurídica importante:

☐ Não se aplica automaticamente ao condomínio edilício horizontal o tamanho mínimo de lote, pois não há lote.

"O condomínio edilício horizontal, por não constituir parcelamento do solo, não está automaticamente sujeito à exigência de área mínima de lote prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo, salvo se a legislação urbanística municipal dispuser expressamente em sentido diverso".

12. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Duas Casas Geminadas constituem um condomínios edilício. Esta exigência deste artigo deve ser revista. Estão confundindo Condomínio de Lotes com Condomínio Edilício.

13. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Interpretação confusa. Novamente Condomínio Edilícios Horizontais sendo tratada como Condomínio horizontal de Lotes e erroneamente sendo exigidos doação ao município de 35% . Primeiro (P.U. do Art. 37º não precisava, aí depois no caput do 38 precisa doar)

14. (Página 9) –Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Sugere-se uma elaboração e uma visão diferente para este artigo.
Conforme inclusive previsto no Guia do Parcelamento do Solo Urbano do Ministério Público de Santa Catarina Pg. 45 item 18

(https://documentos.mpsc.mp.br/portal/conteudo/cao/cme/guia_parcelamento_web.pdf)
deveria ser repensada a proposta desta disposição, pois, " a hipótese de sobreposição da área verde em área de preservação permanente compreendemos admissível, de forma excepcional,
para fins de implantação de Área Verde de Domínio Público em Área Urbana, conforme prevê o art. 8º da Resolução CONAMA 369/06, estritamente nos casos enumerados nos incisos I, III "a", V, VI e IX "a" do art. 3o da Resolução CONAMA no 303/2002 é que pode haver sobreposição da área verde (que corresponde a 15% das áreas de uso comum) nas áreas de preservação permanente, que resulte no máximo em 5% de impermeabilização desta e 15% em ajardinamento. Além do que, como explícito no dispositivo, exige-se um projeto técnico de recuperação e manutenção da APP a ser aprovado pelo órgão ambiental competente. Admite-se tal situação por ocasião da doação da respectiva área verde ao Município, no intuito de estimular-se a criação de parques lineares. - bastante comuns em cidades européias e brasileiras - em áreas urbanas, de importância indiscutível às cidades cortadas por cursos d'água, exercendo funções de lazer, conservação de biodiversidade, regulação de clima, sanitaria e de segurança a intempéries climáticas, servindo, neste caso, como área de alagamento ou planície de inundação quando de enchentes e extravasamento dos cursos d'água em geral. 42

42 A título ilustrativo, a lei complementar -1/97 do município de Florianópolis prevê em seu art. 139 - Nos parcelamentos do solo as faixas marginais e faixas sanitárias ao longo dos corpos d'água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público." (Guia PMSC, Pg. 45, item 18)

15. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Parágrafo de aplicação ineficaz e desnecessário. Afronta o direito de propriedade na sua intenção e também à própria minuta. Ao mesmo tempo o ordenamento jurídico supra vigente não define uma chancela deste estilo, por que aqui?.

16. (Página 10) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Concordo para a área Comunitária, já para Área Verde deve ser aceito..

17. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Então reduzam o tamanho mínimo dos lotes para compensar essas exigências. Hoje a via deve ter 12 m (Transito, estacionamento e passeio) e atende muito bem qualquer empreendimento existente no município. Aumentar largura de via Local e fazer 17,2m para via Coletora não pertencem a nossa realidade e nem à realidade de muitas cidades do Catarinenses.
Busquem oferecer contrapartidas como reduzir tamanho mínimo de lotes nos empreendimentos Convencionais antes de definir um aumento de custo asfixiante no setor. Muito impacto sem contrapartida.

18. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Então definam-se os portes de loteamento para este tipo de exigência.
Na nossa realidade municipal que executa empreendimentos em imóveis pequenos e em relevo dobrado é abusiva este tipo de exigência.

19. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Vários ponto de vista a serem observados aqui.
Por que aumentar estas exigências sem contrapartida ao setor privado? Mais empatia com a iniciativa privada por gentileza.

Uma obra de construção acaba com as calçadas, a Casan para ligar a água acaba com as calçadas e mesmo assim a calçada, por conta deste tipo de exigências vai se tornar um custo gigantesco ao empreendedor e tudo isso para ser destruída logo em seguida.
Porque não pensar melhor e apresentar uma solução assertiva que venha a servir tanto ao setor privado quanto ao público?

Exijam isto somente das vias arteriais as quais receberão contrapartidas e recursos público para implantação.

20. (Página 12) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
Quem vai executar esses pontos ou é mais um custo ao empreendedor privado sem contrapartida?

21. (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
O que este parágrafo está querendo impor? Sua interpretação é dúbia nesta coisa de "Definir Valor Máximo"... Tira fora isso aí.

22. (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:
A responsabilidade de solucionar situações como esta é do adquirente do lote não do executor do loteamento, pois, este lote já será mais difícil de ser comercializado e

consequentemente deverá ser mais barato.

O próprio artigo é abusivos, pois define faixa sanitária de 5,0m de largura. Isso não corresponde a nossa realidade.

Este tipo de situação deve ser analisada nos Projetos de Esgotamento sanitário do empreendimento e não ter dispositivo taxativo como este.

Novamente se apresenta como um instituto prejudicial ao setor de loteamentos.

23. (Página 14) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Quando vcs exigem todas estas condições de infra estrutura e não dizem corretamente para qual tipo de empreendimento vcs às estão direcionando percebam que quando diz-se que elas são exigidas para "parcelamentos urbanos" todo e qualquer desmembramento ou desdobro urbano ou rural vai depender de pré existência de todas essa infra estrutura. O Tópico está direcionando isto para alguns parcelamentos específicos não para todo o parcelamento de solo trezetiliense. Precisam redigir com mais especificidade o artigo.

24. (Página 20) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Esta situação de arborização de vias é tão citada que necessitaria indicar qual a modalidade de via para evitar confusão.

25. (Página 21) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Denovo, uma hora chamamde Parcelamento de solo a logo em seguida chama de loteamento. Esta confusão está comprometendo a essência prática da lei e transformando-a em uma confusão legal.

26. (Página 23) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Aqui viram que Parcelamento de solo não é só Loteamento.

27. (Página 26) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

O foco desta lei é prejudicar o setor privado oferecendo uma concorrência desleal no setor que competirá sempre em desvantagem, principalmente, nas ocasiões de implantações de projetos advindos do poder público municipal. Novamente o setor privado é a regra e o público a exceção, pois, em momento algum empreendedores com projetos em andamento junto ao município foram chamados para contribuir com uma legislação importante com essa. O impacto financeiro é direto e ao mesmo tempo não existe nenhuma contrapartida pública. Somente aumentam-se as cobranças e a onerosidade sobre a iniciativa privada. Resumindo, se esta lei for aprovada conforme esta minuta se apresenta e sem a discussão de algumas pessoas que "realmente vivem na prática e com profissionalismo este assunto" Treze Tílias irá barrar e matar o desenvolvimento urbano da cidade.

28. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Está aí o exemplo de incentivo e concorrência desleal.

Já imaginou como seria a reação da população proprietária ou posseira a justo título de imóveis dependentes do REURB caso fossem exigidas todas essas infraestruturas e condicionantes presente na atual minuta? Reforço a concorrência é desleal, principalmente quando um projeto busca pisar cada vez mais no setor privado organizado e comprometido com fazer o que é certo e dentro da lei.

29. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Pessoal, tem que ser bem definidas as infraestrutura necessárias para cada modalidade de parcelamento de solo. A Lei não pode jogar todas as modalidades dentro da mesma análise e condições..

30. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Como assim? E o ordenamento jurídico vigente?

Em casos de omissão na legislação municipal brasileira, a solução envolve a aplicação subsidiária de normas hierarquicamente superiores (estaduais e federais) e o uso de métodos de integração do direito, como a analogia, costumes e princípios gerais de direito.

DO PEDIDO

Requer-se que as contribuições técnicas ora apresentadas, devidamente transcritas e organizadas por dispositivo legal, **sejam formalmente recebidas, analisadas e apreciadas pelo órgão competente**, com a posterior **manifestação expressa e fundamentada** acerca de seu acolhimento total ou parcial, ou, alternativamente, quanto às **razões técnicas, jurídicas ou de interesse público** que eventualmente justifiquem a sua não incorporação ao texto final da norma em tramitação

DO ENCERRAMENTO

Diante do exposto, o presente documento é formalmente apresentado para os fins a que se destina, como **instrumento técnico de contribuição qualificada ao processo legislativo municipal**, colocando-se à disposição do Poder Público, dos Senhores Vereadores, dos órgãos técnicos e da sociedade civil para **análise, debate e aprimoramento da Minuta da Lei Complementar** em exame.

As contribuições aqui consolidadas buscam **assegurar segurança jurídica, coerência normativa, respeito ao ordenamento urbanístico vigente e equilíbrio entre o interesse público e a iniciativa privada**, reforçando o papel do planejamento urbano como vetor de desenvolvimento sustentável, ordenado e socialmente justo.

Registra-se, por fim, que as manifestações constantes neste documento têm caráter **técnico, propositivo e colaborativo**, não se opondo ao legítimo exercício da função legislativa, mas contribuindo para que o diploma legal resultante atenda plenamente aos princípios constitucionais, legais e urbanísticos aplicáveis ao Município de Treze Tílias – SC.

Treze Tílias – SC, 08 de Janeiro de 2026.



MINUTA DE CONTRIBUIÇÕES TÉCNICO-JURÍDICAS 01

Documento a Contribuir: Minuta da Lei de Parcelamento do Solo

Município: Treze Tílias – SC

Cidadão Proponente: _____

DO DOCUMENTO

Documento elaborado para fins de protocolo administrativo e participação em audiência pública, relativo à Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Edifícios Horizontais no Município de Treze Tílias – SC.

As contribuições abaixo apresentam fundamentação jurídica expressa, artigo por artigo, à luz da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), da Lei Federal nº 6.766/1979 e da legislação municipal vigente e pretérita.

DOS TÓPICOS CONTRIBUTIVOS

1. DA PREVISÃO DE EXCEÇÃO PARA PARCELAMENTO DESTINADO À UTILIDADE PÚBLICA

Sugere-se a inclusão de dispositivo que autorize, de forma excepcional e justificada, o parcelamento em dimensões inferiores às mínimas quando destinado a equipamentos públicos ou comunitários tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. ____. *Excepcionalmente, poderá ser admitido parcelamento do solo em dimensões inferiores às mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários, quando destinado à implantação de equipamentos públicos, comunitários ou de interesse coletivo, desde que devidamente justificado por estudo técnico urbanístico e aprovado pelo órgão municipal competente.”*

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º, incisos I, II e VI;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Lei Complementar Municipal nº 23/2007 (Plano Diretor), diretrizes de função social da cidade e da propriedade.

Justificativa Técnica:

A supressão da exceção compromete a supremacia do interesse público, limita a atuação administrativa e inviabiliza a implantação racional de equipamentos públicos, afrontando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e função social da propriedade.

2. DA GRADAÇÃO DE RISCO NAS ÁREAS CONSTANTES DOS CARTOGRAMAS DE RESTRIÇÃO

Propõe-se que a vedação ao parcelamento em áreas de risco seja restrita a situações de risco alto, admitindo-se medidas mitigadoras nos casos de risco baixo ou médio, mediante laudo técnico também buscando não inviabilizar projetos na sua integralidade em decorrência da presença destas áreas no local do empreendimento.

Proposta de Alteração Redacional:

“Art. ____ . O parcelamento do solo contendo, parcial ou integralmente, áreas classificadas como de risco somente será vedado quando caracterizado risco alto, mediante laudo técnico específico. Nos casos de risco baixo ou médio, poderão ser admitidas medidas mitigadoras, desde que aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 225;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos VI e XII;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 3º e art. 4º;
- Princípio da proporcionalidade (jurisprudência consolidada do STF).

Justificativa Técnica:

A vedação absoluta baseada exclusivamente em cartogramas técnicos, sem gradação de risco ou possibilidade de mitigação, caracteriza excesso regulamentar e gera insegurança jurídica.

3. DA FLEXIBILIZAÇÃO DA OBRIGATORIEDADE DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS

Recomenda-se que a pavimentação das vias seja exigida conforme o porte e a modalidade do parcelamento de solo, admitindo soluções técnicas alternativas.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. ____ § ____ A exigência de pavimentação das vias deverá observar a modalidade do parcelamento, o porte do empreendimento e o interesse social, admitindo-se soluções técnicas alternativas aprovadas pelo Município.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 2º e art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX;
- Princípios da razoabilidade e da eficiência administrativa.

Justificativa Técnica:

A imposição universal de pavimentação ignora a diversidade dos empreendimentos e eleva desproporcionalmente os custos, especialmente em projetos e programar habitacionais públicos, pequenos empreendimentos, interesse social ou aplicados em condomínios horizontais de lotes em zonas rurais.

4. DA POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO ENTRE ÁREAS PÚBLICAS

Sugere-se admitir compensações entre áreas públicas, desde que garantida equivalência funcional e urbanística, mediante aprovação técnica municipal.

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. ____ Poderá ser admitida compensação entre áreas verdes, institucionais e sistema viário, desde que assegurada equivalência funcional, ambiental e urbanística, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VIII;
- Princípio da eficiência e do planejamento urbano sustentável.

Justificativa Técnica:

Sob a égide do relevo de nosos municipio a vedação absoluta à compensação elimina soluções urbanísticas equivalentes e reduz a eficiência do planejamento territorial.

5. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Recomenda-se a inclusão de artigo que assegure a aplicação da legislação anterior aos processos já protocolados desde seu pedido de viabilidade, resguardando a segurança jurídica dos empreendedores municipais.

Proposta de Inclusão de Capítulo Transitório:

“Art. ____. Os processos de parcelamento do solo viabilizados ou protocolados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderão, a critério do interessado, ser analisados conforme a legislação anterior.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 5º, XXXVI;
- Princípio da segurança jurídica e da confiança legítima;
- Jurisprudência administrativa e judicial consolidada.

Justificativa Técnica:

A inexistência de regras de transição compromete a segurança jurídica de empreendimentos, viabilizados, com processos em andamento ou em execução, e investimentos já realizados sob a égide da legislação anterior.

DO ENCERRAMENTO

Por fim, o proponente agradece a oportunidade de participar deste relevante momento de discussão e aperfeiçoamento da legislação urbanística do Município de Treze Tílias, reconhecendo a importância do processo de revisão normativa para o desenvolvimento ordenado, sustentável e juridicamente seguro da cidade. Requer-se, ainda, que as contribuições ora apresentadas sejam devidamente analisadas pelo órgão competente, com a posterior manifestação formal quanto ao seu acolhimento total ou parcial, ou, se for o caso, quanto às razões técnicas e jurídicas que eventualmente fundamentem sua não incorporação ao texto final da norma.

Treze Tílias – SC, 08 de Janeiro de 2026.



MINUTA DE CONTRIBUIÇÕES TÉCNICO-JURÍDICAS 02

Documento a Contribuir: Minuta da Lei Parcelamento do Solo

Município: Treze Tílias – SC

Cidadão Proponente: _____

DO DOCUMENTO

Documento elaborado para fins de protocolo administrativo e participação em audiência pública, relativo à Minuta da Lei Complementar que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Edifícios Horizontais no Município de Treze Tílias – SC.

As contribuições abaixo apresentam fundamentação jurídica expressa, artigo por artigo, à luz da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), da Lei Federal nº 4.591/1964, do Decreto-Lei nº 271/1967 e da legislação municipal vigente.

DOS TÓPICOS CONTRIBUTIVOS

1. DO CONCEITO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Sugere-se o aprimoramento conceitual do assunto com artigo inaugural, a fim de explicitar de forma inequívoca que o Condomínio Horizontal de Lotes não se confunde com Condomínio Edifício Horizontal ou loteamento tradicional, bem como reforçar sua submissão às diretrizes urbanísticas municipais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. ___º Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes a forma de ocupação do solo urbano ou rural em que a gleba é dividida em lotes autônomos, vinculados a frações ideais das áreas comuns, regendo-se pelo Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591/1964, pelo Decreto-Lei nº 271/1967 e pela legislação urbanística municipal aplicável, não se caracterizando como parcelamento do solo urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e seguintes;
- Lei nº 4.591/1964;
- Decreto-Lei nº 271/1967;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º.

Justificativa Técnica:

O ajuste reforça a segurança jurídica e evita interpretações que equiparem indevidamente o condomínio horizontal ao loteamento urbano ou ao condomínio edilício horizontal.

2. DA LOCALIZAÇÃO E COMPATIBILIDADE TERRITORIAL

Recomenda-se explicitar a obrigatoriedade de compatibilidade com o zoneamento, cartogramas ambientais e diretrizes do Plano Diretor, inclusive quando implantados em zona rural.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. __º (...) § ____. A implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em zona rural deverá observar integralmente o zoneamento, os cartogramas de restrições ocupacionais e as diretrizes ambientais do Plano Diretor, não implicando, em qualquer hipótese, alteração automática do perímetro urbano.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VI;
- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O acréscimo afasta interpretações equivocadas quanto à expansão urbana automática e preserva o planejamento territorial do Município.

3. DA NATUREZA DAS ÁREAS INTERNAS

Sugere-se reforçar que as áreas internas permanecem sob domínio e responsabilidade dos condôminos.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. __º As vias internas, áreas verdes, áreas de lazer e demais espaços comuns dos Condomínios Horizontais de Lotes não integrarão o domínio público, sendo integralmente mantidos, conservados e administrados pelo condomínio.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e 1.334;
- Decreto-Lei nº 271/1967.

Justificativa Técnica:

A redação proposta protege o erário público e delimita responsabilidades de forma clara.

4. DO FECHAMENTO PERIMETRAL E CONTROLE DE ACESSO

Recomenda-se explicitar que o fechamento não poderá comprometer diretrizes viárias estruturais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. ___º É admitido o fechamento perimetral e o controle de acesso aos Condomínios Horizontais de Lotes, desde que não haja interrupção ou prejuízo à malha viária estrutural pública prevista no Plano Diretor.”

Fundamentação Legal:

- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso VI;
- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O esclarecimento evita conflitos futuros entre empreendimentos privados e o sistema viário municipal.

5. DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

Sugere-se prever a possibilidade de soluções técnicas alternativas, desde que aprovadas pelo Município.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. 5º (...) § _____. A infraestrutura mínima poderá ser atendida por soluções técnicas alternativas, compatíveis com a modalidade do empreendimento, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX.

Justificativa Técnica:

A flexibilização técnica preserva a viabilidade econômica sem comprometer o interesse público.

vedada a de logradouros públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo e aplicando-se no que couber o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

8A. 1. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

No Glossário está certa a sua definição, porém, no copro da Lei o termos é eventualmente e confundido na sua essência com Condomínio de Lotes

Art. 4º (...)

IX – 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;

8B. 2. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de parcelamento.

Art. 4º (...)

X – 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;

8C. 3. (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Aqui também, vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de Parcelamento.

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

8D. 4. (Página 4) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Observar previsão para Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos e Rurais conforme contribuições apresentadas.

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

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

8E. 5. (Página 6) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de parcelamento.

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

8F. 6. (Página 7) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Na supra não existe uma proibição geral e absoluta na legislação federal brasileira (como a Lei nº 6.766/1979 ou a Lei nº 13.465/2017). Sabemos que os municípios têm autonomia para

estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para essas áreas, mas me pergunto porque incluir restrições ao remembramento sendo que nossa legislação para edificações é rígida e exemplar? O que permitir que remembramento neste tipo empreendimentos comprometem? Porque cancelar o Direito de Propriedade no âmbito municipal?

Art. 28. Será exigida em loteamentos industriais e empresariais a instalação de cortina arbórea em toda a divisa do terreno.

8G. 7. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

A cortina arbórea obrigatória e integral não é algo viável, pois, pode no futuro gerar risco e transtorno. Levando em consideração o local onde será autorizada este tipo de empreendimento Estudo de Impacto de Vizinhança indicará as medidas mitigadoras podendo, aí sim a cortina arbórea ser utilizada em locais específicos.

Art. 28. Será exigida em loteamentos industriais e empresariais a instalação de cortina arbórea em toda a divisa do terreno.

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

8H. 8. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Inadmissível. 35% do empreendimento já é doado como equipamento público e ainda agora 15 metros de largura para cortina arbórea. Recomendo a exclusão desta exigência.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

8I. 9. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Muita confusão. Estão definindo regras de Condomínio Horizontal de Lotes para Condomínio Edifícios Horizontais.

Art. 31. É vedado ao condomínio edilício horizontal: (...)

8J. 10. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Este artigo esta confundindo muita coisa. Merece melhor redação em consoante a análise das demais contribuições apresentadas.

Art. 31. É vedado ao condomínio edilício horizontal: (...)

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

IV – 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.

8K. 11. (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Condomínio edilício horizontal NÃO É parcelamento do solo. O próprio glossário já indica que não é parcelamento de solo.

O "condomínio edilício horizontal":

é regido pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/1964;

não cria lotes, não desmembra, desdobra ou parcela ou individualiza o solo;

trabalha com frações ideais de um terreno único e indivisível.

Conclusão jurídica importante:

Não se aplica automaticamente ao condomínio edilício horizontal o tamanho mínimo de lote, pois não há lote.

"O condomínio edilício horizontal, por não constituir parcelamento do solo, não está automaticamente sujeito à exigência de área mínima de lote prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo, salvo se a legislação urbanística municipal dispuser expressamente em sentido diverso"

8L. Art. 32. O licenciamento e aprovação de condomínios edilícios 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. 33. O acesso do condomínio edilício horizontal ao sistema viário público deverá estar de acordo com as normas de sistema viário definidas nesta Lei Complementar.

Art. 35. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio edilício horizontal com o logradouro público.

Art. 36. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas do condomínio edilício horizontal.

Art. 34. As divisas dos condomínios edilícios horizontais deverão ser fechadas com muros, cercas de alambrados ou cortina arbórea, conforme disposto no Código de Edificações e Código de Posturas.

8M. 12. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Duas Casas Geminadas constituem um condomínios edilício. Esta exigência deste artigo deve ser revista. Estão confundindo Condomínio de Lotes com Condomínio Edilício.

Art. 37. (...) constituem áreas de uso público e que devem ser doadas ao município as: (...)

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

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edilícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo:

8N. 13. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Interpretação confusa. Novamente Condomínio Edilícios Horizontais sendo tratada como Condomínio horizontal de Lotes e erroneamente sendo exigidos doação ao município de 35% . Primeiro (P.U. do Art. 37º não precisava, aí depois no caput do 38 precisa doar)

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edilícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo: (...)

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

8O. 14. (Página 9) –Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Sugere-se uma elaboração e uma visão diferente para este artigo.

Conforme inclusive previsto no Guia do Parcelamento do Solo Urbano do Ministério Público de Santa Catarina Pg. 45 ítem 18

(https://documentos.mpsc.mp.br/portal/conteudo/cao/cme/guia_parcelamento_web.pdf)

deveria ser repensada a proposta desta disposição, pois, " a hipótese de sobreposição da área verde em área de preservação permanente compreendemos admissível, de forma excepcional, para fins de implantação de Área Verde de Domínio Público em Área Urbana, conforme prevê o art. 8º da Resolução CONAMA 369/06, estritamente nos casos enumerados nos incisos I, III "a", V, VI e IX "a" do art. 3o da Resolução CONAMA no 303/2002 é que pode haver sobreposição da área verde (que corresponde a 15% das áreas de uso comum) nas áreas de preservação permanente, que resulte no máximo em 5% de impermeabilização desta e 15% em ajardinamento. Além do que, como explícito no dispositivo, exige-se um projeto técnico de recuperação e manutenção da APP a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

Admite-se tal situação por ocasião da doação da respectiva área verde ao Município, no intuito de estimular-se a criação de parques lineares.- bastante comuns em cidades européias e brasileiras - em áreas urbanas, de importância indiscutível às cidades cortadas por cursos d'água, exercendo funções de lazer, conservação de biodiversidade, regulação de clima, sanitária e de segurança a intempéries climáticas, servindo, neste caso, como área de alagamento ou planície de inundação quando de enchentes e extravasamento dos cursos d'água em geral 42.

42A título ilustrativo, a lei complementar -1/97 do município de Florianópolis prevê em seu art. 139 - Nos parcelamentos do solo as faixas marginais e faixas sanitárias ao longo dos corpos d'água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público." (Guia PMSC, Pg. 45, ítem 18)

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edilícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo: (...)

§ 3º É isento da disposição prevista no caput o condomínio edilício horizontal que não exceda a 10 (dez) unidades autônomas.

8P. 15. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Parágrafo de aplicação ineficaz e desnecessário. Afronta o direito de propriedade na sua intenção e também à própria minuta. Ao mesmo tempo o ordenamento jurídico supra vigente não define uma chancela deste estilo, por que aqui?.

Art. 43. As áreas verdes e áreas comunitárias deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

8Q. 16. (Página 10) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Ok para a área Comunitária, já para Área Verde deve ser aceito.

Art. 51. Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os seguintes elementos e respeitar as seguintes dimensões mínimas, como disposto no Anexo I:

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

8R. 17. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Então reduzam o tamanho mínimo dos lotes para compensar essas exigências. Hoje a via deve ter 12 m (Transito, estacionamento e passeio) e atende muito bem qualquer empreendimento existente no município. Aumentar largura de via Local e fazer 17,2m para via Coletora não pertencem a nossa realidade e nem à realidade de muitas cidades do Catarinenses.

Busquem oferecer contrapartidas como reduzir tamanho mínimo de lotes nos empreendimentos Convencionais antes de definir um aumento de custo asfixiante no setor.

Muito impacto sem contrapartida.

Art. 52. Nos loteamentos, deverá ser previsto, no mínimo, uma via principal, utilizando os parâmetros mínimos de via coletora.

8S. 18. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Então definam-se os portes de loteamento para este tipo de exigência.

Na nossa realidade municipal que executa empreendimentos em imóveis pequenos e em relevo dobrado é abusiva este tipo de exigência.

Art. 53. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações e devendo ter faixa de serviço arborizada do mesmo lado da ciclovia e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

8T. 19. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vários pontos de vista a serem observados aqui.

Por que aumentar estas exigências sem contrapartida ao setor privado? Mais empatia com a iniciativa privada por gentileza.

Uma obra de construção acaba com as calçadas, a Casan para ligar a água acaba com as calçadas e mesmo assim a calçada, por conta deste tipo de exigências vai se tornar um custo gigantesco ao empreendedor e tudo isso para ser destruída logo em seguida.

Porque não pensar melhor e apresentar uma solução assertiva que venha a servir tanto ao setor privado quanto ao público?

Exijam isto somente das vias arteriais as quais receberão contrapartidas e recursos público para implantação.

Art. 60. 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.

8U. 20. (Página 12) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Quem vai executar esses pontos ou é mais um custo ao empreendedor privado sem contrapartida?

Art. 65. 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. O valor 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.

8V. 21. (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

O que este parágrafo está querendo impor? Sua interpretação é dúbia nesta coisa de "Definir Valor Máximo"... Tira fora isso aí.

Art. 68. Para efeito desta Lei Complementar, são faixas não edificáveis (non aedificandi): (...)

IV – as faixas sanitárias.

Art. 69. 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 talvegues, 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.

8W. 22. (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

A responsabilidade de solucionar situações como esta é do adquirente do lote não do executor do loteamento, pois, este lote já será mais difícil de ser comercializado e conseqüentemente deverá ser mais barato.

O próprio artigo é abusivos, pois define faixa sanitária de 5,0m de largura. Isso não corresponde a nossa realidade.

Este tipo de situação deve ser analisada nos Projetos de Esgotamento sanitário do empreendimento e não ter dispositivo taxativo como este.

Novamente se apresenta como um instituto prejudicial ao setor de loteamentos.

Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios edilícios 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 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.

8X. 23. (Página 14) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Quando vcs exigem todas estas condições de infra estrutura e não dizem corretamente para qual tipo de empreendimento vcs às estão direcionando percebam que quando diz-se que elas são exigidas para "parcelamentos urbanos" todo e qualquer desmembramento ou desdobro urbano ou rural vai depender de pré existência de todas essa infra estrutura.

O Tópico está direcionando isto para alguns parcelamentos específicos não para todo o parcelamento de solo trezetiliense. Precisam redigir com mais especificidade o artigo.

8Y. Art. 77. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo ou condomínio edilício 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: (...)

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

d) esquema do loteamento ou do condomínio edilício 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; (...)

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

V – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis; (...)

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 edilício horizontal; (...)

§ 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.

8Z. Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Edifícios Horizontais

8AA. Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Edilícios Horizontais

Art. 87. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto executivo, contendo: (...)
VIII – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e/ou ambiental competente;

8AB. 24. (Página 20) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Esta situação de arborização de vias é tão citada que necessitaria indicar qual a modalidade de via para evitar confusão.

CAPÍTULO IX

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

8AC. 25. (Página 21) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Denovo, uma hora chamam de Parcelamento de solo a logo em seguida chama de loteamento. Esta confusão está comprometendo a essência prática da lei e transformando-a em uma confusão legal.

8AD. Art. 88. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio edilício horizontal, com todos os elementos e de acordo com as etapas anteriores e exigências desta Lei Complementar, o município procederá ao: (...)

8AE. Art. 89. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio edilício horizontal e deferido o processo, o município baixará decreto de aprovação e expedirá o Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Edilício Horizontal.

8AF. CAPÍTULO X

DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 94. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submeter o loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio edilício 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.

8AG. 26. (Página 23) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Aqui viram que Parcelamento de solo não é só Loteamento.

Art. 113. Os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios edilícios horizontais com projeto executivo aprovado e alvará emitido serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 114. Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios edilícios horizontais em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com alvarás vencidos

e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.

8AH. 27. (Página 26) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

O foco desta lei é prejudicar o setor privado oferecendo uma concorrência desleal no setor que competirá sempre em desvantagem, principalmente, nas ocasiões de implantações de projetos advindos do poder público municipal. Novamente o setor privado é a regra e o público a exceção, pois, em momento algum empreendedores com projetos em andamento junto ao município foram chamados para contribuir com uma legislação importante com essa. O impacto financeiro é direto e ao mesmo tempo não existe nenhuma contrapartida pública. Somente aumentam-se as cobranças e a onerosidade sobre a iniciativa privada.

Resumindo, se esta lei for aprovada conforme esta minuta se apresenta e sem a discussão de algumas pessoas que "realmente vivem na prática e com profissionalismo este assunto" Treze Tílias irá barrar e matar o desenvolvimento urbano da cidade

Art. 117. 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.

8AI. 28. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Está aí o exemplo de incentivo e concorrência desleal.

Já imaginou como seria a reação da população proprietária ou posseira a justo título de imóveis dependentes do REURB caso fossem exigidas todas essas infraestruturas e condicionantes presente na atual minuta? Reforço a concorrência é desleal, principalmente quando um projeto busca pisar cada vez mais no setor privado organizado e comprometido com fazer o que é certo e dentro da lei.

Art. 118. 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.

8AJ. 29. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Pessoal, tem que ser bem definidas as infraestruturas necessárias para cada modalidade de parcelamento de solo. A Lei não pode jogar todas as modalidades dentro da mesma análise e condições..

Art. 119. Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei Complementar serão solucionados pelo município.

8AK. 30. (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Como assim?

E o ordenamento jurídico vigente?

Em casos de omissão na legislação municipal brasileira, a solução envolve a

aplicação subsidiária de normas hierarquicamente superiores (estaduais e federais) e o uso de métodos de integração do direito, como a analogia, costumes e princípios gerais de direito.

8AL. 1. DA PREVISÃO DE EXCEÇÃO PARA PARCELAMENTO DESTINADO À UTILIDADE PÚBLICA

Sugere-se a inclusão de dispositivo que autorize, de forma excepcional e justificada, o parcelamento em dimensões inferiores às mínimas quando destinado a equipamentos públicos ou comunitários tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. ____ . Excepcionalmente, poderá ser admitido parcelamento do solo em dimensões inferiores às mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários, quando destinado à implantação de equipamentos públicos, comunitários ou de interesse coletivo, desde que devidamente justificado por estudo técnico urbanístico e aprovado pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º, incisos I, II e VI;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Lei Complementar Municipal nº 23/2007 (Plano Diretor), diretrizes de função social da cidade e da propriedade.

Justificativa Técnica:

A supressão da exceção compromete a supremacia do interesse público, limita a atuação administrativa e inviabiliza a implantação racional de equipamentos públicos, afrontando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e função social da propriedade.

8AM. 2. DA GRADAÇÃO DE RISCO NAS ÁREAS CONSTANTES DOS CARTOGRAMAS DE RESTRIÇÃO

Propõe-se que a vedação ao parcelamento em áreas de risco seja restrita a situações de risco alto, admitindo-se medidas mitigadoras nos casos de risco baixo ou médio, mediante laudo técnico também buscando não inviabilizar projetos na sua integralidade em decorrência da presença destas áreas no local do empreendimento.

Proposta de Alteração Redacional:

“Art. ____ . O parcelamento do solo contendo, parcial ou integralmente, áreas classificadas como de risco somente será vedado quando caracterizado risco alto, mediante laudo técnico específico. Nos casos de risco baixo ou médio, poderão ser admitidas medidas mitigadoras, desde que aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 225;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos VI e XII;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 3º e art. 4º;
- Princípio da proporcionalidade (jurisprudência consolidada do STF).

Justificativa Técnica:

A vedação absoluta baseada exclusivamente em cartogramas técnicos, sem gradação de risco ou possibilidade de mitigação, caracteriza excesso regulamentar e gera insegurança jurídica.

8AN. 3. DA FLEXIBILIZAÇÃO DA OBRIGATORIEDADE DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS

Recomenda-se que a pavimentação das vias seja exigida conforme o porte e a modalidade do parcelamento de solo, admitindo soluções técnicas alternativas.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. ____ §__A exigência de pavimentação das vias deverá observar a modalidade do parcelamento, o porte do empreendimento e o interesse social, admitindo-se soluções técnicas alternativas aprovadas pelo Município.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 2º e art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX;
- Princípios da razoabilidade e da eficiência administrativa.

Justificativa Técnica:

A imposição universal de pavimentação ignora a diversidade dos empreendimentos e eleva desproporcionalmente os custos, especialmente em projetos e programar habitacionais públicos, pequenos empreendimentos, interesse social ou aplicados em condomínios horizontais de lotes em zonas rurais.

8AO. 4. DA POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO ENTRE ÁREAS PÚBLICAS

Sugere-se admitir compensações entre áreas públicas, desde que garantida equivalência funcional e urbanística, mediante aprovação técnica municipal.

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. ____ Poderá ser admitida compensação entre áreas verdes, institucionais e sistema viário, desde que assegurada equivalência funcional, ambiental e urbanística, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VIII;
- Princípio da eficiência e do planejamento urbano sustentável.

Justificativa Técnica:

Sob a égide do relevo de nosos municipio a vedação absoluta à compensação elimina soluções urbanísticas equivalentes e reduz a eficiência do planejamento territorial.

8AP. 5. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Recomenda-se a inclusão de artigo que assegure a aplicação da legislação anterior aos processos já protocolados desde seu pedido de viabilidade, resguardando a segurança jurídica dos empreendedores municipais.

Proposta de Inclusão de Capítulo Transitório:

“Art. _____. Os processos de parcelamento do solo viabilizados ou protocolados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderão, a critério do interessado, ser analisados conforme a legislação anterior.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 5º, XXXVI;
- Princípio da segurança jurídica e da confiança legítima;
- Jurisprudência administrativa e judicial consolidada.

Justificativa Técnica:

A inexistência de regras de transição compromete a segurança jurídica de empreendimentos, viabilizados, com processos em andamento ou em execução, e investimentos já realizados sob a égide da legislação anterior.

8AQ. 1. DO CONCEITO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Sugere-se o aprimoramento conceitual do assunto com artigo inaugural, a fim de explicitar de forma inequívoca que o Condomínio Horizontal de Lotes não se confunde com Condomínio Edifício Horizontal ou loteamento tradicional, bem como reforçar sua submissão às diretrizes urbanísticas municipais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. ___º Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes a forma de ocupação do solo urbano ou rural em que a gleba é dividida em lotes autônomos, vinculados a frações ideais das áreas comuns, regendo-se pelo Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591/1964, pelo Decreto-Lei nº 271/1967 e pela legislação urbanística municipal aplicável, não se caracterizando como parcelamento do solo urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e seguintes;
- Lei nº 4.591/1964;
- Decreto-Lei nº 271/1967;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º.

Justificativa Técnica:

O ajuste reforça a segurança jurídica e evita interpretações que equiparem indevidamente o condomínio horizontal ao loteamento urbano ou ao condomínio edifício horizontal.

8AR. 2. DA LOCALIZAÇÃO E COMPATIBILIDADE TERRITORIAL

Recomenda-se explicitar a obrigatoriedade de compatibilidade com o zoneamento, cartogramas ambientais e diretrizes do Plano Diretor, inclusive quando implantados em zona rural.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. ___º (...) § _____. A implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em zona rural deverá observar integralmente o zoneamento, os cartogramas de restrições ocupacionais e as diretrizes ambientais do Plano Diretor, não implicando, em qualquer hipótese, alteração automática do perímetro urbano.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VI;
- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O acréscimo afasta interpretações equivocadas quanto à expansão urbana automática e preserva o planejamento territorial do Município.

8AS. 3. DA NATUREZA DAS ÁREAS INTERNAS

Sugere-se reforçar que as áreas internas permanecem sob domínio e responsabilidade dos condôminos.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. ___º As vias internas, áreas verdes, áreas de lazer e demais espaços comuns dos Condomínios Horizontais de Lotes não integrarão o domínio público, sendo integralmente mantidos, conservados e administrados pelo condomínio.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e 1.334;
- Decreto-Lei nº 271/1967.

Justificativa Técnica:

A redação proposta protege o erário público e delimita responsabilidades de forma clara.

8AT. 4. DO FECHAMENTO PERIMETRAL E CONTROLE DE ACESSO

Recomenda-se explicitar que o fechamento não poderá comprometer diretrizes viárias estruturais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. ___º É admitido o fechamento perimetral e o controle de acesso aos Condomínios Horizontais de Lotes, desde que não haja interrupção ou prejuízo à malha viária estrutural pública prevista no Plano Diretor.”

Fundamentação Legal:

- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso VI;
- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O esclarecimento evita conflitos futuros entre empreendimentos privados e o sistema viário municipal.

8AU. 5. DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

Sugere-se prever a possibilidade de soluções técnicas alternativas, desde que aprovadas pelo Município.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. 5º (...) § _____. A infraestrutura mínima poderá ser atendida por soluções técnicas alternativas, compatíveis com a modalidade do empreendimento, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX.

Justificativa Técnica:

A flexibilização técnica preserva a viabilidade econômica sem comprometer o interesse público.

8AV. 6. DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Recomenda-se incluir expressamente a observância às normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. 6º (...) § _____. A aprovação dos Condomínios Horizontais de Lotes estará condicionada ao atendimento integral da legislação urbanística, ambiental e de uso e ocupação do solo vigente no Município.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 225;
- Estatuto da Cidade;
- Legislação ambiental aplicável.

Justificativa Técnica:

O acréscimo reforça a coerência normativa e reduz riscos de conflito legal.

9. Contribuição na íntegra:

Sou ~~vereador~~ vereador, diante do processo de plano diretor temos 4 tipos de loteamento, convencional, social, empresarial e industrial atendendo novas regras e construções, o que pode ser feito ou implantar desse novo plano nas partes da cidade que já está construído a muitos anos para melhorar a área principal do município, visando que os proprietários atendem ao novo plano diretor e suas regras

Contribuição por assunto:

9. Diante do processo de plano diretor temos 4 tipos de loteamento, convencional, social, empresarial e industrial atendendo novas regras e construções, o que pode ser feito ou implantar desse novo plano nas partes da cidade que já está construído a muitos anos para melhorar a área principal do município, visando que os proprietários atendem ao novo plano diretor e suas regras

10. Contribuição na íntegra:

Josef Roberto Bittencourt – Proprietário de 2 lotes e possui 1/6 do sítio de **Josef Bittencourt** no perímetro urbano da cidade de Treze Tílias.

Pontos para ser acrescentados:

Água Fluvial:

- Porque a área de preservação na beira de córregos e rios na região central é de 15 m e nos bairros continua 30m, sendo que o maior problema de inundações em dia de fortes chuvas é na região central da cidade?
- Todos sabemos que a água fluvial precisa ser direcionada para córregos, rios ou ruas, porque não pode ficar claro isso no plano diretor na cidade?

Novas Ruas:

- Porque em ruas novas em futuros loteamentos as ruas precisam ser de 15m, se toda cidade é de 10 a 12m?

Escavações de Talude(Terra) no perímetro urbano da cidade:

- Em escavações acima de 30 % de inclinação deveria ser realizado somente com o ART-Crea emitido por um engenheiro credenciado, aprovado pela engenharia civil da prefeitura e concordado com os vizinhos envolvidos? Importante: Este problema está muito grave nas encostas no perímetro urbano da cidade de Treze Tílias.

Plano diretor municipal:

Qual será o envolvimento da prefeitura municipal?

Desde já agradeço a todos

Treze Tílias 29 de janeiro de 2026

Josef Roberto Bittencourt

Contribuição por assunto:

10A. Água Fluvial:

- Porque a área de preservação na beira de córregos e rios na região central é de 15 m e nos bairros continua 30m, sendo que o maior problema de inundações em dia de fortes chuvas é na região central da cidade?
- Todos sabemos que a água fluvial precisa ser direcionada para córregos, rios ou ruas, porque não pode ficar claro isso no plano diretor na cidade?

10B. Novas Ruas:

- Porque em ruas novas em futuros loteamentos as ruas precisam ser de 15m, se toda cidade é de 10 a 12m?

10C. Escavações de Talude (Terra) no perímetro urbano da cidade:

- Em escavações acima de 30 % de inclinação deveria ser realizado somente com o ART-Crea emitido por um engenheiro credenciado, aprovado pela engenharia civil da prefeitura e concordado com os vizinhos envolvidos?

Importante: Este problema está muito grave nas encostas no perímetro urbano da cidade de Treze Tílias.

10D. Plano diretor municipal:

Qual será o envolvimento da prefeitura municipal?