

LEI COMPLEMENTAR Nº 119/2.023 DE 17 DE JULHO de 2.023.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Piratuba e dá outras providências.

Gelci Terezinha de Souza, Presidente da Câmara Municipal de Piratuba, Estado de Santa Catarina, nos termos do § 6º do artigo 64, da Lei Orgânica Municipal, promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI

Art. 1º A presente Lei disciplina os projetos de loteamento, condomínio, desmembramento, remembramento e desdobro do solo do Município de Piratuba, nos termos da legislação estadual e federal sobre o parcelamento do solo urbano e demais normas sobre a matéria, complementadas pelas leis específicas de competência do Município.

§ 1º O disposto nesta Lei abrange o parcelamento do solo urbano realizado por ato **inter vivos**, por sucessão **causa mortis**, em caso de decisão judicial que extinga comunhão ou condomínio de bens, ou por qualquer outro título.

§ 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos não destinados à exploração agropecuária ou extrativista e que atendam à função social da propriedade, nos termos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos se localizado no perímetro urbano devidamente definido em lei municipal.

Art. 3º Na zona rural, admitir-se-á o parcelamento do solo somente com a prévia anuência do Município e aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) ou dos órgãos estadual e federal de controle do meio ambiente, conforme legislação federal.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 4º Esta Lei tem como objetivos:

- I.- orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II. – adaptar, o máximo possível, os parcelamentos à topografia local;
- III. - assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem interligações viárias;
- IV. - promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;
- V. - priorizar o desenho urbano em favor de modais ativo e coletivo;
- VI. - evitar a instalação ou a expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:
 - a) áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;
 - b) áreas de risco à saúde e/ou à segurança;
 - c) áreas de interesse ambiental;
- VII. - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo;
- VIII. - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas.

Art. 5º Na aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

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

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

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

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

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

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

VII - áreas verdes: áreas de domínio público, com cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, nas quais se admite o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade;

VIII - áreas institucionais: áreas destinadas a equipamentos comunitários de uso e interesse geral da sociedade;

IX - área total do parcelamento: área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

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

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

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

XIII - caução: depósito de valores ou bens aceitos para garantir o cumprimento de uma obrigação;

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

XV - condomínios de lotes: modalidade de condomínio edilício, em que partes designadas de lotes são de propriedade exclusiva e partes são de propriedade comum;

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

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

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

XIX - desmembramento: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e

logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

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

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

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

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

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

XXV - servidão de serviços: direito que o poder público tem de usar um imóvel público ou privado para executar obras e serviços de interesse público, incluindo a passagem aérea ou subterrânea, com ou sem tubulações e a faixa de passagem de inundação, para o escoamento de águas excedentes ou enchentes;

XXVI - faixa sanitária: área não-edificável cujo uso está vinculado ao sistema de saneamento básico ou a demais equipamentos de serviços públicos;

XXVII - fundo de vale: ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas;

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

XXIX - hierarquização viária: classificação disciplinadora das vias da cidade, para ordenamento territorial;

XXX - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável, contemplando redes adutoras e de distribuição, reservatórios, cisternas, motores, bombas e outros equipamentos, bem como o sistema de energia elétrica e de iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e as calçadas;

XXXI - infraestrutura complementar: servidão de serviços, redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não classificados como infraestrutura básica;

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

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

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

XXXV - loteamento clandestino: loteamento executado sem qualquer tipo de consulta à Prefeitura, em que o loteador não respeita nenhuma norma urbanística;

XXXVI - loteamento convencional: parcelamento do solo do qual resultam terrenos com área a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

XXXVII - loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resulta em terrenos com área a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

XXXVIII - loteamento de uso empresarial: parcelamento do solo destinado a atividades comerciais, de serviço e logística, preferencialmente do mesmo segmento, que resulta em terrenos com área a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

XL - loteamento de uso industrial: parcelamento do solo destinado a atividades industriais e fabris, que resulta em terrenos com área a partir de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

XLI - loteamento irregular: loteamento executado sem prévia aprovação pela Prefeitura ou em desacordo com o projeto aprovado;

XLII - loteamento popular: parcelamento do solo do qual resultam terrenos com área a partir de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

XLII - macrozona urbana consolidada: subdivisão da Macrozona Urbana, definida no Plano Diretor, constituída por áreas localizadas no perímetro urbano, com malha viária implantada e que disponha de, no mínimo, 02 (dois) equipamentos de infraestrutura, dentre os seguintes:

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

XLIII - macrozona urbana em consolidação: subdivisão da Macrozona Urbana, definida no Plano Diretor, constituída por áreas localizadas no perímetro urbano, já urbanizadas ou não, que necessitam de controle de adensamento em razão das condicionantes geológicas, topográficas, hidrológicas e urbanísticas, e que carecem de implantação ou qualificação de infraestrutura e/ou equipamentos urbanos;

XLIV - parcelamento de uso misto: parcelamento do solo urbano em que se admitem diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual e atendido o zoneamento urbanístico municipal;

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

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

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

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

XLIV - R.R.T: Registro de Responsabilidade Técnica;

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

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

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

LIII - via de circulação: via destinada à circulação de veículos e pedestres;

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

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

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

LVII - zoneamento: estruturação espacial do Município, feita através da divisão do território em Macrozonas, subdividas em Zonas, nas quais se estabelecerá o uso e a ocupação do solo, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO-PARCELÁVEIS

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e sujeito à anuência da Prefeitura Municipal;

VII - em terrenos situados em unidades de conservação da natureza, de acordo com a legislação estadual e federal;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas às exigências do órgão ambiental competente;

X - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XI - em terrenos cuja preservação é necessária para o sistema de controle da erosão urbana;

XII – em áreas de preservação permanente, de acordo com a legislação municipal, estadual e federal;

XIII - que acarretem desapropriações às custas da Municipalidade;

XIV - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

CAPÍTULO II DAS REGRAS GERAIS

Art. 7º Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico natural e patrimônios históricos ou culturais, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, preservação e proteção, podendo a Municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas, a realização de outra e qualquer obra necessária ou a instituição de servidão pública.

Art. 8º Para os efeitos desta Lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas, a serem discriminadas no cronograma de execução.

Art. 9º A construção de mais de uma edificação autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido como tal se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

Art. 10. Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas que o interessado venha a encontrar entre os lotes ou quadras e as medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 11. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos são atribuições privativas da Municipalidade.

Art. 12. Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do parcelamento e/ou remembramento.

Art. 13. No caso de existir edificação não regularizada sobre a área objeto de desdobro ou remembramento, o Município emitirá notificação ao proprietário para que providencie sua regularização, a qual correrá em processo à parte que não impedirá a aprovação do desdobro ou remembramento.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I

Das Vias de Circulação

Art. 14. Os loteamentos e condomínios deverão atender aos seguintes requisitos quanto às vias e acessos:

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

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

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

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

V - a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário;

VI - os loteamentos com testada para as Rodovias SC-390 e SC-150 deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

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

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento), excetuando-se os trechos menores de 100,00m (cem metros), nos quais se admite a declividade máxima de 30% (trinta por cento);

II - a declividade longitudinal mínima deverá garantir o perfeito caimento das tubulações para escoamento;

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

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

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

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

Art. 16. Os gabaritos mínimos das novas vias deverão obedecer às seguintes dimensões, conforme a tabela a seguir e ilustrados nos croquis do Anexo I desta Lei:

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

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

§ 2º O plantio da arborização de que trata o §1º deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - estar disposto na faixa de serviço;

II - quando a rede de energia for aérea, a arborização deverá ser disposta do lado oposto à rede, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;

III - o plantio deverá sempre respeitar as normas da ABNT.

§ 3º As estradas deverão atender ao gabarito e aos demais critérios previstos no Plano Rodoviário Municipal.

Art. 17. As vias projetadas só poderão terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário ou em parcelamentos existentes ou em fase de licenciamento, incluindo a possibilidade de parcelamentos futuros.

§ 1º Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações, desde que:

I - tenham a mesma extensão da profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo constante no Anexo II desta Lei;

II – preferencialmente, estejam localizadas de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo constante no Anexo II desta Lei;

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

Art. 18. Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento, deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio interno igual ou superior à pista de rolamento, replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante do anexo III desta Lei Complementar.

Seção II **Das Quadras e Lotes**

Art. 19. O comprimento máximo da quadra será igual a 150,00m (centro e cinquenta metros) admitindo-se seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovada a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental ou quando estas confrontarem-se com a área a ser loteada, conforme croqui ilustrativo constante no Anexo IV desta Lei;

II – quando a quadra confrontar com gleba vizinha não loteada e sem ligação perpendicular a uma via existente, caso em que deverá ser prevista via de espera para futura ligação viária, com a mesma extensão da profundidade dos lotes da quadra, conforme croqui do Anexo II, desta Lei;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular a uma via existente, desde que implantada via de pedestre, conforme o artigo 20 e o croqui ilustrativo constante do Anexo II, ambos desta Lei.

Parágrafo único. O prolongamento máximo da quadra não poderá ultrapassar a medida de 300,00m (trezentos metros).

Art. 20. As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 6,00 m (seis metros) e ter iluminação pública.

Parágrafo único. As vias de pedestres com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverão ser executadas em forma de escadaria, com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), e ter iluminação pública, obedecidas as normas para escadarias previstas na NBR 9050 da ABNT.

Art. 21. As áreas e as testadas mínimas dos lotes serão estabelecidas conforme o zoneamento do Município, de acordo com a tabela de parâmetros urbanísticos, anexada à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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

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

§ 3º Lotes com figuras geométricas irregulares deverão ter profundidade média de 16,00 m (dezesesseis metros), conforme croqui constante do Anexo V desta Lei.

Art. 22. Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e escolar, bem como baias para parada dos veículos na via, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no Anexo VI desta Lei.

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

Art. 23. Para efeito desta Lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24. Não serão aprovados parcelamentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial legalmente constituída.

Seção III Das Áreas de Uso Público

Art. 25. As áreas de uso público deverão alcançar, no mínimo, a porcentagem exigida para cada modalidade de parcelamento descrita nas seções específicas.

Art. 26. Para fins de parcelamento, constituem áreas de uso público:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas institucionais;

III - áreas verdes.

§ 1º As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos no Plano Diretor, e ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

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

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

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

Art. 27. As áreas institucionais serão delimitadas observando-se os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único, respeitando-se os parâmetros urbanísticos, com declividade inferior a 20% (vinte por cento), quando este o permitir;

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível projetar um círculo circunscrito com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III - quando houver a divisão em mais de uma área, a metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.

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

Seção IV **Faixas Não-Edificáveis**

Art. 28. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas não-edificáveis:

I - as faixas de domínio, incluindo:

a) a faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão competente, nas respectivas esferas;

b) a faixa de alta tensão, obedecidos os afastamentos exigidos pelos órgãos responsáveis pela transmissão de energia elétrica, em toda área do Município;

II - a faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado, conforme as normas da concessionária.

Art. 29. As faixas não-edificáveis podem ser utilizadas ou ocupadas apenas em caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a legislação estadual e federal.

Subseção Única Da Faixa Sanitária

Art. 30. Nas quadras onde existirem lotes em cota negativa em relação à rede coletora, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, nos fundos de lote ou nos talvegues, quando for o caso.

Art. 31. As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

Art. 32. As faixas sanitárias serão doadas à Municipalidade, devendo ser incluídas no cálculo das áreas institucionais, ficando sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção V Das Obras e Infraestruturas

Art. 33. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, sendo:

a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular e pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);

b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);

c) faixa de estacionamento em vias locais e coletoras: poderá ser em material drenante;

d) via de pedestre: piso drenante, blocos intertravados ou paralelepípedo regular;

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

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

IV - sistema de esgotamento sanitário, conforme as especificações dadas pelo órgão municipal competente;

V - rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública, conforme normas da ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico.

Art. 34. Cabe ao empreendedor implantar e manter as seguintes urbanizações:

I - demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das APP's com marcos de concreto, os quais deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

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

a. III - calçadas pavimentadas e arborizadas, dentro dos padrões do Município, respeitadas também as normas de acessibilidade previstas pela ABNT;

IV - meio-fio de concreto;

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

VI - arborização das áreas verdes;

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

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

Art. 35. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura complementar será composta por:

I – faixas não-edificáveis e/ou faixa sanitária;

II - redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III - rede de gás canalizado;

IV - outros elementos não considerados como infraestrutura básica.

Art. 36. Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Município deverá exigir, através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 37. Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes.

Art. 38. O prazo máximo para executar as obras do loteamento é de até 4 (quatro) anos, contados da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso, a ser regulamentado pela Municipalidade.

TÍTULO III DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 39. Os parcelamentos do solo urbano serão tratados sob as seguintes modalidades:

I - loteamentos;

II - desmembramentos;

III - desdobros;

IV – remembramento; e

V – condomínios de lotes.

Art. 40. Os parcelamentos de uso misto serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista (ZM), Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1), Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2), Zona do Distrito do Uruguai (ZDU), localizadas conforme zoneamento demonstrado nos Anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. No parcelamento misto, cada unidade deverá respeitar os parâmetros urbanísticos correspondentes o uso a que se destina.

CAPÍTULO I DOS LOTEAMENTOS

Art. 41. Obedecidas as normas gerais desta Lei, bem como a legislação estadual e federal e as normas específicas para cada caso, os loteamentos serão classificados em:

I - loteamento convencional;

II - loteamento popular;

III - loteamento de interesse social;

IV – loteamento empresarial; e

V – loteamento industrial.

Parágrafo único. Além dos parâmetros estipulados nesta Lei, na execução dos projetos de loteamentos deverá ser respeitado o lote máximo determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo para cada zona.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 42. Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura básica prevista no artigo 33 desta Lei.

Art. 43. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1), Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2), Zona do Distrito do Uruguai (ZDU) e Corredor de Comércio e Serviço 2 (CCS2), localizadas conforme zoneamento constante nos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo atender às exigências de parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

Art. 44. O proprietário doará ao Município, sem ônus para este, uma área de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as áreas de preservação permanente, que deverá ser destinada a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A área doada deverá ser utilizada da seguinte forma:

- a) 8% (oito por cento) destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Seção II

Do Loteamento Popular

Art. 45. Os loteamentos populares visam a ofertar a terra e diminuir o seu custo para as classes menos favorecidas, devendo neles ser implantada a infraestrutura básica prevista no artigo 33 desta Lei, com exceção da obrigatoriedade de executar a arborização nas calçadas.

Parágrafo único. Para loteamentos populares, o lote mínimo será de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e a testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 46. Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1), Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2) e Zona do Distrito do Uruguai (ZDU), localizadas conforme

zoneamento constante nos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo atender às exigências de parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

Art. 47. O proprietário doará ao Município, sem ônus para este, uma área com, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as áreas de preservação permanente, que deverá ser destinada a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A área doada deverá ser utilizada da seguinte forma:

- a) 8% (oito por cento) destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 48. Verificado que no raio de 300,00m (trezentos metros) no entorno do loteamento proposto exista empreendimento da mesma modalidade, no qual mais da metade do número de lotes se encontram não-utilizados ou subutilizados, não será autorizado o loteamento na modalidade popular.

Seção III Do Loteamento de Interesse Social

Art. 49. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do Município, com renda mensal máxima a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

Parágrafo único. Para loteamentos de interesse social, o lote mínimo será de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e a testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 50. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51. O proprietário doará ao Município, sem ônus para este, uma área com, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as áreas de preservação permanente, que deverão ser destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A área doada deverá ser utilizada da seguinte forma:

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

c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 52. Nos loteamentos de interesse social, deverá ser implantada a infraestrutura básica prevista no artigo 33 desta Lei, com exceção de obrigatoriedade da execução de arborização nas calçadas, permitindo-se a execução de via local “B” constante na tabela do artigo 16 desta Lei.

Art. 53. Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como na legislação estadual e federal aplicável.

Art. 54. Ficam vedados o remembramento e o desdobro de lotes em loteamentos de interesse social.

Art. 55. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 56. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão:

I - ter sua demanda definida pelo Município, conforme cadastro público gerido pela secretaria municipal de habitação e/ou assistência social, consultado o conselho municipal de habitação, ficando a autorização para implantação vinculada à demanda indicada;

II - possuir agente financiador.

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

Art. 57. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização para assentamento de comunidades socialmente vulneráveis e de ocupações clandestinas removidas de área de preservação permanente, de iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal, admitir-se-ão, concomitantemente, a ocupação e a construção de infraestruturas como:

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

II - vias de circulação pavimentadas e calçadas executadas em conformidade com o exigido nesta Lei e nas normas de acessibilidade da ABNT.

Parágrafo único. Para a produção dos loteamentos referidos no **caput** deste artigo, serão necessárias a consulta ao conselho municipal de habitação e a anuência do conselho da cidade.

Seção IV **Do Loteamento Empresarial**

Art. 58. Considera-se loteamento empresarial aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

Parágrafo único. Para loteamento empresarial, o lote mínimo será de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e a testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 59. A infraestrutura exigida para loteamento empresarial é aquela constante no artigo 33 desta Lei.

Art. 60. Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona de Apoio Industrial (ZAI) e Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2), localizadas conforme zoneamento constante nos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo atender às exigências de parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

Parágrafo único. Admite-se a implantação de loteamento empresarial na zona preferencialmente residencial quando o empreendimento for misto com o loteamento convencional.

Art. 61. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

Art. 62. A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, para além dos limites dos zoneamentos previstos no artigo 60 desta Lei, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável do Conselho da Cidade.

Art. 63. Ficam cedidas ao Município, sem ônus a este, uma área com, no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, para instalação de equipamentos públicos, descontadas as áreas de preservação permanente e acrescidas as áreas verdes, em um mínimo de 5% (cinco por cento), e as áreas necessárias ao sistema viário.

Art. 64. Será garantido gabarito de via em categoria coletora e rampa máxima na pista de 8% (oito por cento) para as vias de circulação localizadas nos loteamentos empresariais, permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 65. Será gravada no alvará de aprovação de loteamento empresarial a informação sobre a impossibilidade de alterar-se o uso para o qual o empreendimento foi aprovado, devendo o alvará ser, posteriormente, averbado na matrícula imobiliária.

Seção V

Do Loteamento Industrial

Art. 66. Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais e fabris, com restrição de usos conflitantes.

Parágrafo único. Para loteamentos industriais, o lote mínimo será de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e a testada mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 67. A infraestrutura exigida para o loteamento industrial é aquela prevista nos artigos 33 a 38 desta Lei, sendo que o gabarito mínimo da via não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

Art. 68. A rampa de pista deverá ser de, no máximo, 8% (oito por cento), permitindo o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 69. Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona de Apoio Industrial (ZAI), localizadas conforme zoneamento constante nos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo atender às exigências de parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

Art. 70. Para a aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), que será analisado pelo Conselho da Cidade.

Art. 71. A implantação de loteamento industrial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no artigo 69, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no Conselho da Cidade.

Art. 72. Para instalação de equipamentos públicos e áreas necessárias ao sistema viário, será doada ao Município, sem ônus a este, uma área correspondente a, no mínimo, 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as áreas de preservação permanente e acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento).

Art. 73. No alvará de aprovação de parcelamento do solo para fins de loteamento industrial, deverá constar a informação sobre a impossibilidade de alterar o uso para o qual o loteamento foi aprovado, a qual, posteriormente, será averbada na matrícula imobiliária do loteamento.

CAPÍTULO II

DOS DESMEMBRAMENTOS URBANOS E RURAIS

Art. 74. Os lotes que se originarem de processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas do zoneamento e aos parâmetros urbanísticos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 75. Os lotes que se originarem de processo de desmembramento rural devem atender às exigências relativas ao fracionamento mínimo previsto pela lei federal de parcelamento do solo rural.

Art. 76. Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos que resultem em até 5 (cinco) lotes urbanos.

Parágrafo único. Nos desmembramentos com número de lotes superior de que trata o **caput** deste artigo, o interessado deverá doar ao Município 15% (quinze por cento), no mínimo, da área a ser desmembrada da gleba, sendo 5% (cinco por cento) para área institucional e 10% (dez por cento) para área verde, respeitados os requisitos do artigo 27 desta Lei.

CAPÍTULO III DOS DESDOBROS

Art. 77. Os lotes que se originarem de processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a zona em que se localizam.

Art. 78. Quando do desdobro, o interessado solicitará ao Município a expedição da aprovação do projeto, apresentando requerimento e a devida documentação, conforme regulamentação específica.

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

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 79. Os condomínios de lotes deverão satisfazer às exigências da presente Lei, das leis estaduais e federais pertinentes à matéria, e, ainda, obedecer aos seguintes requisitos:

I - respeitar os parâmetros urbanísticos de ocupação determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se localizam;

II - a área máxima permitida para implantação de condomínio de lotes é de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

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

IV - é vedada a ocupação por edificações multifamiliares;

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

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

Parágrafo único. Fica autorizada a implantação de condomínio de lotes na Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1) e Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2), localizadas conforme zoneamento constante nos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo atender às exigências de parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona.

Art. 80. Deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio de lotes com, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, para instalação de equipamentos comunitários e áreas verdes, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

Art. 81. A infraestrutura exigida para condomínio de lotes será aquela definida no artigo 33 desta Lei, devendo, ainda, ser executado paisagismo das áreas comuns e vias internas.

Art. 82. Aprovado o condomínio de lotes pelo órgão municipal competente, a fração ideal estabelecida será considerada indivisível.

§ 1º Ao ser realizado o registro imobiliário do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificado que a área será usada somente para condomínio de lotes.

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

§ 3º A Municipalidade respeitará a convenção do condomínio, desde que as regras nela contidas não contrariem disposição legal.

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

§ 5º A observância e o cumprimento da legislação aplicável ao condomínio de lotes são de exclusiva responsabilidade dos condôminos, estando sujeitos às penalidades legais.

Art. 83. O empreendedor e os condôminos poderão estabelecer condições específicas para o uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas que as legalmente previstas, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes, conforme lei específica.

Seção I

Dos condomínios horizontais

Art. 83-A. É permitida a constituição de condomínios horizontais, na forma do artigo 8º, da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como do artigo 1.358-A, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, e observado demais regulamentações específicas emitidas sobre a matéria.

Art. 83-B. Entende-se por condomínio horizontal o conjunto de edificações construídas no mesmo plano, ou seja, uma ao lado da outra, agrupadas ou isoladas, dentro de um mesmo terreno.

§ 1º Cada unidade do condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação.

§ 2º Os condomínios horizontais deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condomínio.

§ 3º Uma vez registrado o condomínio horizontal no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

Art. 83-C. As exigências estabelecidas na presente subseção deverão ser observadas por todos os condomínios horizontais, salvo disposições em contrário constantes nas subseções específicas.

Art. 83-D. O condomínio horizontal deve atender ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, aos parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições previstas nesta Lei Complementar, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo Único. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de implantação de condomínio horizontal em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por este Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Seção II

Dos Requisitos Comuns aos Condomínios Horizontais

Art. 83-E. Todos os condomínios horizontais deverão atender às seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - Não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado, dispostos na legislação vigente;

II - não poderão ultrapassar a distância de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) entre duas ruas arteriais e ou coletoras;

III - proceder com a doação de área externa aos limites do condomínio e com testada para a via pública, na seguinte proporção:

a) condomínios de até 20 lotes, doação de área equivalente a 5% da área total do empreendimento;

b) condomínios de 21 a 40 lotes, doação de área equivalente a 6% da área total do empreendimento;

c) condôminos de 41 lotes ou mais, doação de área equivalente a 8% da área total do empreendimento;

d) permitindo-se, a critério do Município:

1 - o recebimento da área devida em qualquer outro local da Macrozona Urbana, em valor equivalente ao da área devida no empreendimento;

2- doação em pecúnia em valor equivalente ao da área devida no empreendimento, sendo os valores recebidos, aplicados no Fundo Municipal de Habitação.

IV - as dimensões mínimas das áreas privativas em todo o condomínio deverão atender ao definido as normas municipais vigentes, para as respectivas zonas em que se encontram, sendo vedada a aprovação de área privativa inferior ao da área mínima de lote definida para a zona onde se situar o condomínio;

V - será reservada área interna ao condomínio não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

VI - quando se tratar de empreendimento com até 20 unidades habitacionais será reservada área interna ao condomínio não inferior a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 10% (dez por cento) desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

VII - quando se tratar de empreendimento com até 40 unidades habitacionais será reservada área interna ao condomínio não inferior a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 5% (cinco por cento) desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

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

IX - implantar, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, praças e ou áreas verdes externas à área de fechamento, para acesso de veículos, contendo círculo mínimo de 10,00m (dez metros) de diâmetro e área total não inferior a 1% (um por cento) da área do empreendimento, servindo esta área para o cálculo de área pública;

X - os acessos ao condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento;

XI - a portaria e portões de acesso ao condomínio deverão ter altura mínima de 4,00m (quatro metros) e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;

XII - será prevista pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, devendo o acesso à mesma atender as normas técnicas de acessibilidade universal;

XIII - as dimensões das vias de circulação interna e passeios atenderão no mínimo ao seguinte:

a) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial com até 20 (vinte) unidades habitacionais, as vias de circulação interna terão largura mínima de 10,00m (dez metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios de cada lado da pista, no padrão;

b) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial com até 40 (quarenta) unidades habitacionais, as vias de circulação interna terão largura mínima de 11,00m (onze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios de cada lado da pista;

c) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial, constituídos com mais de 41 (quarenta e uma) unidades autônomas, deverá ser prevista uma via de acesso principal interna ao empreendimento com no mínimo 12,00m (doze metros);

d) em casos especiais, poderá ser autorizada a implantação de via de circulação interna de mão única com largura mínima de 7,00m (sete metros), sendo 4,00m (quatro metros) para a pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios de cada lado da pista, conforme padrão previsto na legislação municipal vigente.

XIV - deverão ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna aos condomínios:

- a) meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;
- b) rede de abastecimento de água interna;
- c) redes de distribuição de energia e iluminação pública;
- d) rede de drenagem pluvial;
- e) sistema de tratamento de esgoto;
- f) paisagismo das áreas comuns e vias internas.

§ 1º A área pública de que trata o inciso III deste artigo, será doada diretamente ao Município quando do registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Nos casos em que a área pública devida for doada em outro local, a transferência desta área será realizada através de Escritura Pública de Doação ao Município, a ser apresentada previamente à expedição do Alvará, sendo registrada no Cartório de Registro de Imóveis em ato concomitante com o registro do condomínio.

§ 3º Fica dispensado da doação da área pública prevista no inciso III deste artigo, as glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas.

§ 4º A rede de drenagem pluvial prevista na alínea "d", inciso XII deste artigo, deve ser implantada obrigatoriamente nas vias de acesso internas ao condomínio, sendo vedada a sua execução sobre as áreas privativas e áreas comuns de lazer.

§ 5º Os condomínios horizontais implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma.

§ 6º Na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede interna de coleta de efluentes para futura interligação do sistema à rede coletora pública, quando da sua implantação.

§ 7º Enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no entorno do condomínio, o condômino deve executar sistema de tratamento individual e disposição final de esgoto, adequado ao tamanho e padrão da edificação, composto no mínimo por fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, implantado na frente da edificação para facilitar a futura interligação à rede de coleta de efluentes e aprovado quando da obtenção do alvará de construção.

§ 8º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

§ 9º Fica dispensado de implementação de círculo mínimo previsto nos incisos X e XI o empreendimento que for dotado de acesso direto à via pública, de forma a permitir o fluxo de ida e retorno de veículos sem necessidade de adentrar no condomínio.

§ 10. A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados).

Art. 83-F. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos condomínios horizontais de unidades residenciais deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, sendo permitido até 3 (três) pavimentos e vedadas as edificações multifamiliares.

§ 1º A implantação de condomínios horizontais de unidades residenciais em zoneamentos que não possuam índices urbanísticos definidos, obedecerão aos índices estabelecidos para o zoneamento predominante no entorno do empreendimento.

§ 2º A entrada de acesso ao condomínio deve respeitar, no mínimo, a testada mínima para a via pública exigida para o zoneamento em que o empreendimento estiver inserido.

Art. 83-G. Sendo necessária a abertura ou projeção de sistema viário sobre a área em que se pretende implantar o condomínio, o interessado deverá aprovar previamente o loteamento, dividindo o imóvel em tantas quadras e lotes quantos forem necessários, para posteriormente ser implantado o condomínio pretendido.

Art. 83-H. Existindo imóveis confinados ou lindeiros a acidentes geográficos que impeça ou obstrua naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos em distância superior aos 350,00m (trezentos e cinquenta metros) estabelecidos no inciso II do art. 83-E, ficando limitado apenas às diretrizes do sistema viário.

§ 1º Para fins do disposto no caput, caracteriza-se confinamento:

I - A existência de acidentes geográficos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou rios com mais de 10,00m (dez metros) de largura.

II - a existência de parques ambientais e áreas verdes com potencial ambiental significativo, atestado por laudo emitido pelo órgão municipal competente.

§ 2º Para os casos previstos no caput, o empreendedor deverá resguardar faixa sanitária e acesso, para fins de prevenção e controle a incêndio e outros sinistros.

§ 3º O Município definirá a área de fechamento para os casos de imóveis confinados.

Art. 83-I. Fica estabelecido que a distância mínima entre dois ou mais condomínios horizontais não poderá ser inferior a 90,00m (noventa metros).

Parágrafo único. Poderá ser autorizada a implantação de dois ou mais condomínios horizontais de unidades residenciais adjacentes, desde que o somatório da extensão dos empreendimentos não ultrapasse a distância de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) e inexista abertura ou projeção de sistema viário sobre as áreas envolvidas.

Art. 83-J. Os condomínios horizontais destinados exclusivamente para uso residencial e que possuam duas ou mais faces voltadas para vias públicas, deverão implantar lotes abertos em no mínimo uma das faces para a via, observando as dimensões e tipos de ocupação estabelecidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

§ 1º Os condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

§ 2º Excetuam-se das exigências previstas no caput deste artigo, os condomínios que forem executados sobre imóvel inserido em loteamento já aprovado e implantado ou em fase de implantação.

Art. 83-K. Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios horizontais, deverão obedecer às limitações impostas na legislação municipal, seus códigos e demais legislações pertinentes, devendo, ainda, obter a autorização do Município.

§ 1º O empreendedor e ou os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

§ 2º A municipalidade respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não tenham nenhuma restrição legal.

§ 3º A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em leis.

Art. 83-L. Será de responsabilidade dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - Os serviços de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação pública, tratamento de esgoto e demais infraestrutura existente no empreendimento;

IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos, devendo os mesmos serem depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para entrega ao serviço de coleta pública;

V - a manutenção e limpeza de sistemas específicos exigidos;

VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 83-M. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras previstas nesta

norma e outras que forem de uso comum de todos os condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

§ 1º Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à fração ideal correspondente.

§ 2º As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelos condôminos.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área pública e áreas de uso comum.

§ 4º As Áreas de Preservação Permanente serão consideradas de uso comum dos condôminos, porém, não serão utilizadas no cômputo das áreas comuns exigidas para a aprovação dos condomínios.

Art. 83-N. Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços, dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

Art. 83-O. Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

Seção III

Da Aprovação dos Condomínios Horizontais

Art. 83-P. Para aprovação dos projetos de condomínios horizontais o Município exigirá:

I - Consulta de Viabilidade;

II - Consulta Prévia;

III - Anteprojeto Geométrico;

IV - Licenças ambientais, quando previstas em lei.

Art. 83-Q. Para receber a Certidão de Viabilidade de implantação de condomínio horizontal, o interessado deverá apresentar ao Município requerimento e planta do imóvel, contendo no mínimo:

I - Matrícula atualizada do imóvel;

II - levantamento topográfico georreferenciado com coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000 (Sistema de Referência

Geocêntrico para as Américas de 2000), impresso e em arquivo digital no formato shapefile (.shp), drawing (.dwg), drawing interchange format (.dxf), ou outro definido pelo Município, contendo a localização, divisas e a área total da gleba onde será implantado o condomínio;

III - demarcação do acesso oficial à gleba com a largura existente;

IV - atestado de viabilidade técnica fornecido pelo Município ou pelo órgão público de abastecimento de água e tratamento de esgoto doméstico, no empreendimento pretendido;

V - atestado de viabilidade técnica fornecido pelo órgão público competente ou pela concessionária de energia elétrica para o seu fornecimento no empreendimento pretendido;

VI - tipo de condomínio que se pretende implantar.

Parágrafo único. É condição essencial para aprovação do condomínio pretendido, a existência de acesso oficial.

Art. 83-R. Em resposta ao requerimento previsto no artigo anterior, o Município expedirá Certidão, com validade de 1 (um) ano, contado da data de sua expedição, informando o zoneamento a que pertence a gleba, as diretrizes do sistema viário municipal e a viabilidade ou não para implantação do condomínio horizontal pretendido.

Art. 83-S. Atestada a viabilidade, o interessado solicitará ao Município a expedição de Consulta Prévia, que conterá as diretrizes para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única impressa e formato digital:

I - Certidão de Viabilidade para implantação de condomínio expedida pelo Município;

II - levantamento topográfico georreferenciado contendo a área total da gleba com suas divisas, conforme matrícula imobiliária;

III - locação de todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas verdes e áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão, entendido como valetas e voçorocas e demais elementos significativos existentes;

IV - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;

V - indicação e localização das vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno, contendo as respectivas distâncias da área do empreendimento e indicação e localização dos espaços de uso comum dos condôminos;

VI - o tipo de condomínio que se pretende implantar;

VIII - traçado das vias de acesso internas ao condomínio e demais equipamentos urbanos previstos nesta Lei para implantação de condomínio horizontal.

§ 1º O Município poderá exigir do empreendedor, laudo geoambiental abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser implantado o condomínio, contendo entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

§ 2º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o empreendedor deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da expedição do Alvará de aprovação do condomínio.

Art. 83-T. O Município expedirá Consulta Prévia contendo as seguintes diretrizes:

I - Zoneamento territorial predominante na área a ser implantado o condomínio;

II - traçado do sistema viário municipal;

III - definição das áreas privativas das unidades do condomínio e o respectivo zoneamento a ser gravado;

IV - as escalas gráficas adequadas à peculiaridade de cada projeto;

V - definição e indicação da localização da área pública devida, localizada externamente ao condomínio;

VI - definição completa de todos os padrões e larguras dos passeios, pavimentação das pistas de rolamento, canteiros e outras informações pertinentes a caracterização das vias de acesso internas ao condomínio e acessibilidade;

VII - a infraestrutura exigida para o condomínio, faixas sanitárias das unidades necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 1º As diretrizes expedidas na consulta prévia vigorarão pelo prazo máximo de 18 (dezoito) meses, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez em igual período, não caracterizando, de forma alguma, expectativa de aprovação do projeto de condomínio ou direito adquirido para o requerente.

§ 2º Enquanto o processo estiver em tramitação e os retornos estiverem obedecendo aos prazos, a consulta prévia permanecerá válida.

§ 3º Caso a legislação seja alterada durante a vigência da consulta prévia, o interessado deverá aprovar os projetos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da alteração da legislação, sob pena de invalidação definitiva das diretrizes e arquivamento dos projetos.

§ 4º Além das diretrizes expedidas na Consulta Prévia, o Município poderá exigir do empreendedor a apresentação de documentos e projetos necessários à análise e arquivamento dos projetos complementares ou outros.

§ 5º Os projetos complementares serão apenas conferidos e arquivados no Município, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT, sob total responsabilidade do profissional e do proprietário do empreendimento.

Art. 83-U. Emitida a Consulta Prévia contendo as diretrizes do condomínio, o empreendedor deverá apresentar para aprovação prévia do empreendimento, o Projeto Geométrico Básico de Implantação do Condomínio, em 1 (um) via, contendo no mínimo:

I - Projeto geométrico de urbanismo, contendo planta do condomínio de acordo com levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM, sistema de referência SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000), impresso e em arquivo digital no formato shapefile (.shp) ou drawing (.dwg) ou drawing interchange format (.dxf), indicando a divisão da gleba destinada ao condomínio, da área pública oriunda do projeto do empreendimento e das vias públicas existentes;

II - vias de circulação internas ao condomínio com as respectivas cotas e dimensões lineares; III - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação internas, praças e áreas de uso comum;

V - projeto de pavimentação das vias de circulação internas, especificando materiais e detalhes técnicos conforme definição em consulta prévia, somente para conferência e arquivo;

VI - projeto de obra de arte, quando houver, somente para conferência e arquivo;

VII - projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários e indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, somente para conferência e arquivo;

VIII - projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas non aedificandi, áreas verdes e áreas de uso comum internas ao condomínio, somente para conferência e arquivo;

IX - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT;

X - quadro de áreas apropriado, demonstrado através de valores absolutos e percentuais:

a) a área total da gleba;

b) a área onde será implantado o condomínio, descontadas as APP;

c) número e área das frações ideais, com a respectiva indicação das áreas privativas e áreas comuns, sendo as áreas comuns discriminadas entre áreas de lazer e vias de acesso internas;

XI - apresentação da Licença Ambiental Prévia - LAP;

XII - outros elementos e projetos necessários.

§ 1º Apresentada a documentação prevista neste artigo, o Município terá o prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou não do Projeto Geométrico e sobre as insuficiências dos projetos complementares, caso houver.

§ 2º O interessado deverá promover a correção dos projetos e apresentá-los no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de recebimento, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido de condomínio.

Art. 83-V. Aprovado o Projeto Geométrico Básico de implantação do condomínio, o empreendedor apresentará ao Município para aprovação e expedição do Alvará, Projeto Geométrico Definitivo de implantação do condomínio:

§1º Lista mínima de documentos, contendo:

a) título de propriedade original e atualizada;

b) certidão de ônus reais atualizada;

c) certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais e INSS, quando Pessoa Jurídica, válidas, na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo;

d) certidão negativa de protestos de títulos, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

e) certidão de ações cíveis e criminais, execuções, concordatas e falências, válidas na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo.

I - Projeto Geométrico Definitivo, em 3 (três) vias e em formato digital, a ser definido pelo Município, contendo:

a) projeto geométrico do condomínio contendo as unidades autônomas, áreas de uso comum, destinadas a circulação interna e ao lazer, quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes e de preservação

permanente, quando houver, com as devidas porcentagens e os seus totais, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, largura das vias de acesso internas, indicação das curvas de nível que incidem no condomínio e mapa de localização do empreendimento;

b) memorial descritivo contendo a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes, quando houver, área total do condomínio e remanescentes, se houver, a denominação do condomínio e indicação das áreas públicas que devem passar ao domínio do Município no ato de registro do condomínio;

c) projeto completo do sistema viário interno, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação internas, áreas de uso comum, com cotas do terreno natural e de projeto, projeto de pavimentação das ruas composto de planta geral com as respectivas larguras, memorial descritivo do projeto especificando materiais e detalhes técnicos, cálculo das espessuras das camadas de pavimentação baseadas em "N" e CBR para um período de validade especificado de mínimo de 10 anos, detalhamento dos passeios conforme padrão do município, inteiramente adaptado às especificações da NBR 9050 e especificações e detalhamento do meio-fio, somente para conferência e arquivo;

d) projeto de sinalização viária interno ao condomínio, contendo no mínimo, pintura e sinalização conforme Código de Trânsito Brasileiro, memorial descritivo e prancha com o posicionamento das placas, seção transversal do passeio com a placa implantada, somente para conferência e arquivo;

e) projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários, indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais sobre vias públicas, sendo vedado qualquer dano à áreas lindeiras, somente para conferência e arquivo;

f) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas non aedificandi, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos e de lazer e convívio social internos ao condomínio, contendo no mínimo planta da arborização viária com legenda e diferenciação das espécies, projeto da praça e ou áreas de lazer, com indicação dos equipamentos de lazer, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentação e iluminação a ser implantada, memorial descritivo do projeto contendo a descrição das espécies vegetais e dos demais elementos construtivos do projeto, somente para conferência e arquivo;

g) projetos das redes de energia elétrica e rede de abastecimento d'água, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou concessionárias, somente para conferência e arquivo;

h) projeto de obra de arte quando houver, somente para conferência e arquivo;

i) Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e RRT;

j) Licença Ambiental de Instalação - LAI.

§ 2º Inexistindo rede pública de abastecimento de água ou negativa dos órgãos públicos competentes ou concessionárias responsáveis quanto a sua instalação no empreendimento, poderá ser autorizada a perfuração de poço tubular profundo, sendo de inteira responsabilidade dos condôminos a sua implantação e manutenção.

§ 3º Qualquer modificação no Projeto Geométrico aprovado ou na execução do empreendimento, deverá ser submetida a novo licenciamento pelo Poder Público a pedido do interessado.

Seção IV Das Disposições Finais para Condomínios Horizontais

Art. 83-W. Aprovado o Projeto Geométrico Definitivo de Condomínio Horizontal e expedido o Alvará autorizando a sua implantação, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 83-X. Os prazos para conclusão das obras de infraestrutura nas áreas comuns e demais obras do condomínio, constantes nos projetos, será determinado pelo interessado, na Convenção de Condomínio, que deverá anexar uma cópia da minuta da Convenção ao processo de aprovação pelo município e constar os prazos das obras nos contratos de Compra e Venda.

Art. 83-Y. Concluídas as obras de urbanização e as edificações existentes nas áreas comuns constantes nos projetos, dentro do prazo previsto no artigo anterior, o empreendedor apresentará laudo de execução acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT, atestando que as obras de infraestrutura foram executadas em conformidade com os projetos apresentados ao Município, podendo ser realizada vistoria para verificação a qualquer tempo.

§1º. Para a emissão do Termo de Conclusão de Obras previsto neste artigo, o interessado deverá apresentar laudo da firma executora do empreendimento atestando que as obras foram executadas conforme os projetos apresentados ao Município, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT.

Art. 83-Z. Aplicam-se ao condomínio horizontal, no que couber, as disposições urbanísticas para os parcelamentos de loteamentos.

CAPÍTULO V DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 84. O lote que resultar do remembramento constituirá um novo imóvel, gerando uma nova matrícula, que deverá ser registrada em cartório.

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

Art. 85. O lote que resultar do remembramento poderá ter um único proprietário ou mais de um em comum.

Art. 86. O lote resultante do remembramento deverá ter frente para um logradouro já existente.

Art. 87. No remembramento, deverão ser observados a área do lote máximo e os demais parâmetros urbanísticos determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona.

CAPÍTULO VI DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 88. O Município somente aprovará projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos e condomínios depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I – pedido de consulta prévia de viabilidade técnica e apresentação do seu resultado;

II – pedido e apresentação do anteprojeto, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão municipal competente;

III – pedido e apresentação de projeto, elaborado nos termos desta Lei e em conformidade com a legislação federal e estadual;

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

Art. 89. Não serão aprovados projetos de parcelamentos de empreendedor que tiver processo de parcelamento irregular em andamento.

Seção I **Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica**

Art. 90. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do empreendimento e as diretrizes para o uso do solo urbano e sistema viário, apresentando, para este fim, os seguintes elementos:

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

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

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

III - indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

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

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização estabelecida pela ABNT.

Seção II **Das Diretrizes Urbanísticas**

Art. 91. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais leis estaduais e federais, e após consultar os órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

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

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

V - relação de infraestrutura e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI - localização das áreas com restrições, conforme cartogramas de restrições ocupacionais anexos à Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano e demais áreas com restrições, segundo legislação federal e estadual, quando for o caso;

VII - as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem o traçado viário principal do Município, incidentes no loteamento ou condomínio pretendido, garantindo a continuidade em futuros parcelamentos;

VIII - padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia e calçadas, canteiros, previsão das vias destinadas à circulação de veículo de transporte coletivo e outras exigências relativas à acessibilidade e à mobilidade urbana;

IX - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, se for o caso.

Parágrafo único. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba ou lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada nesta etapa.

Art. 92. Nesta etapa, o Município poderá exigir do loteador:

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

II - elaboração de um laudo geológico/geotécnico, o qual deverá delimitar as zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo, assinado pelo profissional habilitado.

Art. 93. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 94. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

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

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamento e Condomínio de Lotes

Art. 95. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e sendo viável a implantação do loteamento ou condomínio, o interessado apresentará, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, anteprojeto, que será composto por:

I - planta de situação da área, em escala legível, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500,00m (quinhentos metros);

II - plantas do anteprojeto de loteamento ou condomínio, na escala de 1:1000 (um para mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões, bem como a indicação dos usos previstos e, quando se tratar de condomínio, a divisão das unidades autônomas;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com as respectivas larguras e hierarquia;
- e) ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;
- f) faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
- g) as áreas verdes e construções existentes;
- h) faixas não-edificáveis, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- i) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- j) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- k) perfis transversais, na escala 1:500 (um para quinhentos), e longitudinais, na escala de 1:2000 (um para dois mil);
- l) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- m) indicação das áreas que perfazem a área total dos lotes que passarão ao domínio do Município;

§ 1º Nas plantas do anteprojeto de loteamento ou condomínio deverão constar, além dos elementos descritos no inciso II do **caput** deste artigo, as seguintes informações, em resumo:

I - área total do parcelamento;

II - área total dos lotes;

III - área pública, a saber:

- a) áreas destinadas à circulação;
- b) áreas verdes;
- c) áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- d) praças e jardins.

§ 2º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da ABNT.

§ 3º O prazo máximo para análise e aprovação do anteprojeto, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

Seção IV

Do Projeto Definitivo de Loteamento e de Condomínio de Lotes

Art. 96. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - plantas e desenhos exigidos nos incisos I e II do caput do artigo 95 deste Código, em 04 (quatro) vias;

II - memorial descritivo, em 04 (quatro) vias, contendo, obrigatoriamente:

- a) a denominação de loteamento ou condomínio;
- b) a descrição sucinta do loteamento com suas características e uso predominante;
- c) as condições urbanísticas do loteamento ou condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções ou, quando condomínio, das unidades autônomas, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento ou condomínio;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento ou condomínio e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio, área total dos lotes, área total destinada ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, e o total das áreas institucionais, com suas respectivas percentagens;
- g) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Municipalidade, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura.

Art. 97. Além dos documentos exigidos no artigo 96 desta Lei, deverão fazer parte do projeto de loteamento ou condomínio de lotes os seguintes anteprojetos, referentes a obras de infraestrutura:

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

II - anteprojeto da rede de abastecimento d'água potável, visado pela empresa prestadora do serviço;

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

IV - anteprojeto da rede de coletora de esgoto;

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

VI - anteprojeto de outras infraestruturas que a Municipalidade julgar necessárias.

Parágrafo único. Os anteprojetos listados neste artigo deverão ter sido previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 98. Todas as pranchas deverão obedecer às características indicadas pela ABNT e todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável(veis) técnico(s), devendo o último apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos.

Art. 99. Em anexo ao projeto definitivo, deverá ser apresentado o modelo do contrato que, de acordo com a legislação federal aplicável, será utilizado na comercialização das unidades imobiliárias, em 02 (duas) vias, o qual conterá cláusulas que especifiquem:

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

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

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

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

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

Art. 100. Em anexo ao projeto definitivo, também deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - título de propriedade;

II - certidões negativas de tributos municipais.

Art. 101. O prazo máximo para análise do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências municipais, será de 60 (sessenta) dias.

Seção V

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 102. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade;

II - certidão negativa de ônus e ações;

III - certidão negativa de débitos;

IV - planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- a) situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento(s) próximo(s);
- b) tipo de uso predominante no local;
- c) áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) em que o imóvel se situa;
- d) divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- e) dimensões lineares e angulares;
- f) perfis do terreno com relevos, em curvas de nível de metro em metro;
- g) indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as plantas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da ABNT e serem assinados pelo(s) responsável(is).

Art. 103. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no registro de imóveis.

Art. 104. Somente após os novos lotes estarem devidamente matriculados no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construir ou edificar sobre eles.

Parágrafo único. O projeto da construção ou edificação a que se refere o **caput** deste artigo somente será aprovado quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte restante do lote, ainda que edificado, corresponda a uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 105. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo de desmembramento e remembramento, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO VII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I Da Aprovação

Art. 106. Recebido o projeto definitivo de loteamento e de condomínio de lotes, com todos os elementos exigidos por esta Lei, o Município fará exame de exatidão da planta definitiva com aquela aprovada no anteprojeto e poderá exigir as modificações necessárias.

Art. 107. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para decidir sobre a aprovação do projeto de loteamento e condomínio de lotes, a contar da data de protocolo dos documentos, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias, ambientais e militares, no que lhes disser respeito.

Art. 108. Aprovado o anteprojeto de loteamento e condomínio de lotes, o interessado deverá apresentar ao Município os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes:

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

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

III - projeto de abastecimento de água potável, visado pela empresa prestadora do serviço;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, visado pela empresa prestadora do serviço;

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

VI - projeto da rede de coleta de esgoto, visado pela empresa prestadora do serviço;

VII - projeto de paisagismo.

§ 1º Os projetos de execução citados neste artigo deverão estar acompanhados de orçamentos e de cronograma físico-financeiro.

§ 2º A não-apresentação dos projetos de execução implicará na caducidade da aprovação do projeto de loteamento e de condomínio de lotes.

Art. 109. Aprovado o projeto definitivo, apresentados os projetos de execução e deferido o processo de loteamento ou condomínio de lotes, o Município aprovará o empreendimento através de decreto municipal e expedirá o alvará de aprovação.

Parágrafo único. No decreto de aprovação deverão constar:

I - as condições em que o empreendimento é autorizado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o cronograma de execução;

IV - a indicação das áreas caucionadas;

V - a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 110. No ato de recebimento do alvará de aprovação e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

I - executar as obras e serviços de infraestrutura referidas no artigo 33 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

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

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

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

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

VI - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do artigo 99 desta Lei.

§ 1º As obras referidas nos incisos I e II do presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo, contado a partir da aprovação do projeto, não poderá ser superior a 04 (quatro) anos.

Seção II Da Caução

Art. 111. Antes da aprovação das obras e serviços de infraestrutura urbana, como garantia da sua execução, será exigida como caução uma fração da área total do loteamento ou condomínio, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º Para efeito deste artigo, o valor da área será calculado pelo preço do imóvel, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

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

§ 3º A Municipalidade poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos.

§ 4º A inexecução das obras no prazo previsto no cronograma implicará na adjudicação das áreas caucionadas, para fins de regularização das obras.

§ 5º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio de lotes, o Município liberará as garantias.

Art. 112. A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de registro de imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, ficando os emolumentos às expensas do empreendedor.

Parágrafo único. Os imóveis caucionados em favor do Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação enquanto perdurar o ônus sobre o bem.

Seção III Do Registro

Art. 113. Após a aprovação do projeto definitivo, o interessado deverá submeter o empreendimento ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

§ 1º O pedido ao registro de imóveis deve estar acompanhado dos documentos exigidos neste Capítulo, de acordo com o exposto na lei federal que regulamenta os parcelamentos.

§ 2º No ato do registro do projeto do empreendimento, o empreendedor transferirá ao Município as áreas de domínio público, mediante escritura pública, sem qualquer ônus ou encargo.

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

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de loteamento popular ou de interesse social, produzido em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o § 3º, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no § 1º deste artigo, será instruído com cópias autênticas dos seguintes documentos:

- I - decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse;
- II - decreto de desapropriação, com comprovante de sua publicação na imprensa oficial;
- III - quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 114. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, o empreendedor ou seu representante legal requererá à Municipalidade que seja feita a vistoria, através de seu órgão competente.

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

§ 2º Após a vistoria, a Municipalidade expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura, o qual deverá ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis para o cancelamento da caução.

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

Art. 115. Caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos no prazo de 4 (quatro) anos a contar da data de aprovação do projeto, o Município as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público municipal.

Art. 116. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do projeto registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes ou áreas atingidos pela alteração, caso houver, bem como de aprovação do Município, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que o Município a anote no decreto de aprovação.

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

Art. 117. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento, condomínio, desdobro ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras, áreas ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 118. Constitui crime contra a administração pública bem como, fica sujeito à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, condomínio arruamento ou desmembramento do solo sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes a matéria;

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

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

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total investido no empreendimento, além das penalidades previstas na Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras de acordo com a legislação vigente.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra a imposição de multa no valor do dobro da inicialmente aplicada, além da suspensão da licença para o exercício de suas atividades no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 119. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 120. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 121. Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 122. A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados.

Art. 123. Tão logo chegue ao conhecimento do Município a existência de arruamento, condomínio, loteamento ou desmembramento do terreno realizado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista nesta Lei e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

§ 1º O Município deverá tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público.

§ 2º Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 124. Os parcelamentos aprovados cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, embora já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, deverão se adaptar às disposições da presente Lei, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 125. Os parcelamentos aprovados cujos alvarás não estejam vencidos, mas nos quais ainda não foram iniciadas as obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 126. São parte integrante dessa lei os seguintes anexos:

I – Anexo I: Croqui de gabarito de vias;

II – Anexo II: Croqui ilustrativo de disposição de quadras e vias de espera;

III – Anexo III: Croqui de modelo de praça de retorno;

IV – Anexo IV: Croqui ilustrativo do prolongamento de vias para transpor APP;

V – Anexo V: Modelo de lotes com figuras geométricas irregulares;

VI – Anexo VI: Croqui de baia de parada de veículos na pista e distâncias de ponto de ônibus.

Art. 127. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 128. Revogam-se as demais disposições em contrário, em especial a Lei nº 72, de 15 de julho de 2015.

Piratuba (SC), em 17 de julho de 2023.

GELCI TEREZINHA DE SOUZA
Presidente da Câmara de Vereadores