



## LEI COMPLEMENTAR Nº 3.664/2021

**Súmula:** Dispõe sobre o parcelamento, o fracionamento e o remembramento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDAGUARI, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, João Jorge Marques, Prefeito Municipal em exercício, no uso das atribuições legais, sanciono a seguinte

**LEI:**

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES E DEFINIÇÕES

- Art. 1º** Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento, o fracionamento e o remembramento do solo para fins urbanos no município de Mandaguari, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, da Lei nº 4.591/64 e alterações, da lei 13.465/2017 e das demais normas federais e estaduais relativas à matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.
- §1º** Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado no escopo desta lei na forma de loteamento, desmembramento ou desdobro.
- §2º** Considera-se fracionamento do solo a criação de parte ideal ou fração ideal, que corresponde à percentagem que determinada pessoa ou empresa possui em conjunto com outrem, sendo realizado no escopo desta lei para fins urbanos, na forma de condomínio.
- §3º** Considera-se remembramento ou unificação a fusão de dois ou mais glebas ou lotes urbanos vizinhos para formação de um novo lote, com área formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, com aproveitamento do sistema viário existente.
- §4º** Considera-se Área Urbana, para fins de aplicação desta Lei, a parcela do território, contínua ou não, delimitada pela Lei de Perímetro Urbano do Município pelo Plano Diretor municipal.
- Art. 2º** O parcelamento e o fracionamento do solo para fins urbanos somente serão admitidos nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, assim definidas pela Lei do Perímetro Urbano, e contempladas na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- §1º** As regularizações fundiárias que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares às conformações legais estão previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como Setor Especial de Recuperação Urbana - SERU, e deverão atender a legislação municipal específica.





**§2º** Demais áreas que forem identificadas como irregulares também poderão passar pelo processo de regularização.

**Art. 3º** Somente serão admitidos parcelamentos em áreas com testada para via pública oficial.

**§1º** Para efeito do disposto no caput deste artigo, não serão consideradas as ciclovias, as vias de pedestres e as vias que não estiverem conectadas com o Sistema Viário do Município.

**§2º** Fica vedado o parcelamento de glebas que resultem lotes encravados, ainda que comunicáveis com o Sistema Viário do Município por meio de servidão de passagem e/ou em desacordo com os padrões estabelecidos pela Lei Complementar do Sistema Viário.

**§3º** Os parcelamentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis e de acordo com os padrões estabelecidos pela Lei Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei Complementar do Sistema Viário.

**Art. 4º** O uso, o aproveitamento e os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes em parcelamentos, remembramentos ou fracionamentos de solo, bem como outras exigências, serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, observadas as disposições desta Lei Complementar, da Lei do Sistema Viário Municipal e demais Leis que compõem o Plano Diretor, bem como as exigências da legislação ambiental Federal, Estadual e Municipal, cujas normas cabíveis deverão ser observadas em todo parcelamento, fracionamento e remembramento do solo.

**Art. 5º** São admitidas as seguintes formas de parcelamento e fracionamento do solo:

**§1º** Loteamento através da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§2º** Desmembramento através da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§3º** Desdobro através da subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§4º** Condomínios de Lotes, através do fracionamento da área em sublotes ou unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal competente.

**Art. 6º** A execução de qualquer parcelamento, fracionamento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79.





- §1º** O disposto na presente lei obriga não só os parcelamentos, fracionamentos e remembramentos realizados para a venda ou para melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.
- §2º** O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar ou fracionar o solo em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamentos e fracionamentos do solo no Município.
- §3º** Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.
- §4º** As disposições desta lei devem ser observadas em todas as formas de parcelamento e fracionamento do solo, sejam elas de iniciativa pública ou privada.

**Art. 7º** Para fins de aplicação desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o imóvel e a caixa de via;
- III. ALVARÁ: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para execução de serviços e obras ou o funcionamento de atividades;
- IV. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: área protegida nos termos da Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações e da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;
- V. ÁREA INSTITUCIONAL: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- VI. ÁREA LÍQUIDA DOS LOTES: área total do imóvel a ser parcelado, excluídas a área institucional, o sistema viário e as áreas livres de uso público.
- VII. ÁREA TOTAL: área abrangida total do imóvel que se pretende parcelar ou fracionar, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- VIII. ARRUAMENTO: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação de pedestres ou veículos e acesso aos lotes e sublotes urbanos;
- IX. ÁREA "NON AEDIFICANDI" ou "não edificável" - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- X. ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO: área ocupada pelas vias, áreas institucionais e espaços livres de uso público;
- XI. CAIXA DA VIA: distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;
- XII. CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- XIII. CONDOMÍNIO DE LOTES: é o fracionamento da gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a sublotes ou unidades autônomas de uso exclusivo destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, dispostas horizontalmente em um único imóvel, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na





modificação ou ampliação dos já existentes, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;

- XIV. COMEM – Coordenação da Região Metropolitana de Maringá;
- XV. CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XVI. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança, assistência social edifícios para administração pública e outras de interesse público;
- XVII. EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas, rede telefônica, gás canalizado e outras de interesse público;
- XVIII. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV: instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001) que consiste em um estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que determinada atividade ou ação gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas diretrizes que os atenuem e/ou compensações;
- XIX. FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes horizontais, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XX. GLEBA - área de terra ou imóvel que não foi ainda objeto de parcelamento ou fracionamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta lei;
- XXI. INFRAESTRUTURA BÁSICA: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, solução de manejo das águas pluviais e pavimentação das vias de circulação;
- XXII. INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros não contemplados na infraestrutura básica;
- XXIII. LOTE: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- XXIV. LOTEAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- XXV. LOTEAMENTO MISTO: loteamento composto por parte de lotes residenciais e parte de lotes comerciais;
- XXVI. EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL: parcelamento do solo urbano destinado a atender famílias de baixa renda, por meio de loteamentos, desmembramentos, condomínios e regularização fundiária;
- XXVII. PAVIMENTAÇÃO DEFINITIVA: Pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ e pavimentação rígida (concreto), com a implantação de meio fio com sarjeta, ou outra definida por decreto municipal;
- XXVIII. PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, prevista em lei específica.
- XXIX. PLANO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO / LOTEAMENTO /





CONDOMÍNIO DE LOTES - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento ou o fracionamento do solo por desmembramento, remembramento / loteamento / condomínio de lotes, respectivamente;

- XXX. QUADRA - área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXXI. REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXXII. SUBLOTE ou UNIDADE AUTÔNOMA: unidade imobiliária de uso exclusivo destinada a edificação, resultante de condomínio de lotes realizado nos termos desta lei;
- XXXIII. TESTADA: extensão da face do imóvel voltado para a via;
- XXXIV. VIA: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

## CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 8º** Os projetos de remembramento, de parcelamento e de fracionamento do solo deverão obedecer as seguintes considerações urbanísticas:

- I. soberania do interesse coletivo sobre o interesse privado;
- II. articulação com o sistema viário local e respeito às diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário municipal;
- III. estruturação do espaço urbano e integração metropolitana, conforme diretrizes existentes ou a serem estabelecidas pelo órgão estadual ou metropolitano;
- IV. distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo suas conexões e otimizando sua utilização;
- V. distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI. valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso e/ou arqueológico.

**Art. 9º** Não será permitido o parcelamento ou o fracionamento do solo para fins urbanos:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo a Prefeitura municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- V. em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança das redes de alta tensão e ferrovias, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;





- VI. em faixa de cinco metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança das rodovias, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- VII. em áreas de Preservação Permanente de Fundo de Vale, nos Setores de Parques – SEP e em outras áreas de preservação ecológica, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo os casos quando houver interesse público e com justificativa técnica aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- VIII. em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal no mapa de restrições à ocupação anexo à Lei municipal de zoneamento, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade e salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IX. em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana
- X. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana, até a sua correção.
- XI. em terrenos situados onde for considerado técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, salvo se atendidas exigências específicas do Conselho de Desenvolvimento Municipal, com aprovação devidamente detalhada e fundamentada em estudos específicos.

**Art. 10.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento ou fracionamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, a fim de:

- I. garantir que toda e qualquer forma de ocupação do solo urbano no Município ocorra em áreas providas de infraestrutura, espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. preservar os recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Cultural e Natural do Município;
- IV. evitar o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos subutilizados em obras de infraestrutura e de custeio de serviços;
- V. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais que garantam o interesse coletivo;
- VI. atender as diretrizes de desenvolvimento regional estabelecidas em planos oficiais em vigor.

**Art. 11.** Os procedimentos administrativos serão adotados de acordo com a modalidade de parcelamento pretendida, e estão descritos em cada capítulo, em sua respectiva seção.

**Art. 12.** Nos casos em que o empreendedor pretender parcelar uma única gleba através de mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei Complementar, deverá subdividir a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, e para cada uma delas será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade de parcelamento nela pretendida.





**Art. 13.** O empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular no Município, previamente identificado e notificado não poderá aprovar novos projetos de parcelamento enquanto não concluir a regularizar daquele parcelamento.

**Art. 14.** O Município não expedirá Alvará de Construção, Alvará de Licença para Localização e Funcionamento ou Alvará de Demolição para lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade.

**Art. 15.** Para qualquer projeto de loteamento e desmembramento para glebas maior que 10.000m<sup>2</sup>, conforme estudo do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nas áreas de influência da Bacia do Rio Dourados / Rio Caitu, será obrigatória a elaboração de Estudo Geológico-Geotécnico do imóvel, conforme o Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos, constante do Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO**

##### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 16.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 17.** Considera-se desdobro a subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 18.** O desmembramento ou desdobro só poderá ser aprovado quando:

- I. Os lotes ou glebas desmembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- II. A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput deste artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

##### **Seção II**

##### **Da Infraestrutura**

**Art. 19.** Os lotes a serem gerados por processo de desdobro deverão ser lindeiros a vias urbanas públicas e oficiais, dotadas de infraestrutura básica, constituídas, no mínimo, pelos equipamentos urbanos de:





- I. pavimentação definitiva
- II. escoamento das águas pluviais,
- III. iluminação pública,
- IV. esgotamento sanitário,
- V. abastecimento de água potável,
- VI. energia elétrica pública e domiciliar

**Parágrafo único.** Os lotes localizados em loteamentos aprovados e implantados pela Prefeitura antes da aprovação desta lei e que não possuam a pavimentação adequada ficam isentos desta obrigatoriedade.

**Art. 20.** Os projetos de desmembramento e desdobros que resultem em lotes com dimensões maiores que a largura máxima de quadras prevista no capítulo III da presente lei, deverão prever diretrizes viárias, sob a forma de faixas não edificáveis.

**Art. 21.** Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

#### **Seção IV** **Da Tramitação do Processo de Desmembramento e Desdobro**

**Art. 22.** Nos casos de desmembramento ou desdobro, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento os seguintes documentos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área solicitando o desmembramento da gleba/lote;
- II. Cópia da matrícula de Registro de Imóveis atualizada, datada no máximo 90 (noventa) dias;
- III. Cópias do Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF do proprietário
  - a) Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF ou documento oficial equivalente, se pessoa física;
  - b) Contrato Social e alterações posteriores ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente, se pessoa jurídica.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;
- V. 03 (três) vias plotadas do projeto de desmembramento, constando assinatura do proprietário e profissional, contendo no mínimo as seguintes informações:
  - a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;





- b) Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
  - c) Arruamento vizinho a todo o imóvel, com suas respectivas distâncias;
  - d) Localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia, dutos, área de reserva legal ou área verde urbana, faixas de domínios e construções existentes;
  - e) Planta de condição anterior e posterior ao desmembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- VI. Versão digital do projeto de desmembramento, em formato DWG;
  - VII. Memoriais descritivos de cada lote;
  - VIII. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

## **CAPÍTULO IV** **DO REMEMBRAMENTO (UNIFICAÇÃO)**

### **Seção I** **Das Disposições Gerais**

**Art. 23.** Considera-se remembramento ou unificação a junção de dois ou mais lotes ou glebas, resultando em um lote destinado à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

**Parágrafo único.** O remembramento pode estar associado a um desmembramento, fazendo parte do processo deste.

### **Seção II** **Da Tramitação do Processo de Remembramento**

**Art. 24.** Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área solicitando o remembramento da gleba/lote;
- II. Cópia da matrícula de Registro de Imóveis atualizada, datada no máximo 90 (noventa) dias;
- III. Cópias do Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF do proprietário;





- a) Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF ou documento oficial equivalente, se pessoa física;
  - b) Contrato Social e alterações posteriores ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente, se pessoa jurídica.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;
- V. 03 (três) vias plotadas do projeto de desmembramento, constando assinatura do proprietário e profissional, contendo no mínimo as seguintes informações:
- a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
  - b) Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
  - c) Arruamento vizinho a todo o imóvel, com suas respectivas distâncias;
  - d) Localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia, dutos, área de reserva legal ou área verde urbana, faixas de domínios e construções existentes;
  - e) Planta de condição anterior e posterior ao desmembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- VI. Versão digital do projeto de desmembramento, em formato DWG;
- VII. Memoriais descritivos de cada lote;
- VIII. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 25.** O projeto de remembramento que ocorra concomitante com projeto de desmembramento ou desdobro deverá também seguir as regras descritas para o processo de desmembramento ou desdobro.

**Art. 26.** Processos de Remembramento que resultem em um lote com tamanho de testada e/ou área menor que o da zona em que está inserido, poderá ocorrer, desde que apresente um aumento destes parâmetros (não necessariamente os dois) e nenhuma diminuição deles.

## CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

### Seção I Das Disposições Gerais





**Art. 27.** Considera-se loteamento o parcelamento do solo urbano efetuado pela divisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

**Art. 28.** Estão previstas no município as seguintes tipologias de loteamento: loteamentos habitacionais, loteamentos mistos, loteamentos industriais, loteamentos de interesse social, sendo que as definições destes se encontram no Capítulo I da presente lei.

**Art. 29.** O loteamento só poderá ser aprovado quando:

- I. possuir acesso direto para via oficial do município, devidamente implantada;
- II. prever a conexão das redes de infraestrutura básica previstas e existentes;
- III. dispor e tratar os esgotos de empreendimentos localizados nas bacias de manancial de abastecimento público fora do perímetro destas;

## **Seção II** **Das Áreas de Doação Para Loteamentos**

**Art. 30.** Para implantação de loteamento o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, as áreas denominadas: Áreas de Domínio Público, as quais serão formadas, no mínimo, por:

- I. Áreas livres de uso público, compreendendo: áreas de interesse de preservação ambiental e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação, lazer e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos. Podem compreender ainda áreas de preservação permanente e áreas de bosque;
- II. áreas institucionais: destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos
- III. áreas de arruamento: as áreas necessárias à implantação do sistema viário e alargamentos de vias

**Art. 31.** As áreas de domínio público não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo Conselho de Desenvolvimento municipal;

**§1º** A área institucional a ser doada corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área total loteável, devendo esta área ser edificável em sua integralidade e com frente para as vias públicas, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

**§2º** O Poder Executivo deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

**§3º** Nos loteamentos destinados ao uso industrial com área superior a 15.000m<sup>2</sup>, a porcentagem prevista neste artigo poderá ser reduzida para até 20% (vinte por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários, observado o disposto no § 1º deste artigo.





§4º Caberá ao Poder Público providenciar no prazo de até 4 anos, após o recebimento do loteamento pela Prefeitura, o calçamento, plantio de grama e mureta de proteção ao redor dos lotes de domínio público.

**Art. 32.** Os lotes reservados para os usos referidos no artigo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§1º A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas de domínio público, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, unidade de saúde, ou ainda, posto policial ou de bombeiro, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidade da população no atendimento ao interesse coletivo.

§2º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Art. 33.** A autoridade municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, desde que com valores equivalentes ou superiores aos terrenos na área parcelada, nos seguintes casos:

- I. para fins de adequação da distribuição de equipamentos públicos no território municipal;
- II. para a implantação de parques e praças;
- III. nos parcelamentos realizados em Zonas Industriais.

**Parágrafo único.** A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento será avaliada pelo órgão municipal competente e definida com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 34.** Os loteamentos destinados à habitação de interesse social e de regularização fundiária estarão situados no SEIS - Setor Especial de Interesse Social e no SERU – Setor Especial de Recuperação Urbana, e serão implantados pelo Poder Público, atendendo ao estabelecido nas Tabelas de Parâmetros Urbanísticos, constantes do Anexo II, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

### **Seção III** **Das Vias de Circulação ou Rede Viária**

**Art. 35.** Os padrões de urbanização para o sistema viário deverão obedecer além das normas municipais específicas, as diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos.

**Art. 36.** As vias projetadas do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, com declividade máxima de 20% (vinte por cento) e obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

§1º O arruamento deverá ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto, classificadas conforme a Lei do Sistema Viário do Município.

§2º Os passeios e a arborização de vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário, do Plano de Mobilidade e do Plano Municipal de Arborização.

§3º As vias locais sem saída deverão prever bolsões de retorno ("cul de sac"), executados com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros).





- §4º Os cruzamentos deverão ocorrer prioritariamente em ângulos de 90 (noventa) graus, de modo a não prejudicar a visibilidade.
- §5º No meio-fio junto às esquinas e defronte as áreas institucionais devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, nos moldes das normas da ABNT.
- §6º Os ônus das obras necessárias para a execução ou alargamento das vias de acesso referidas nesta lei, serão de responsabilidade do empreendedor pelo parcelamento ou fracionamento pretendido;

**Art. 37.** O dimensionamento das quadras deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. a maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 180m (cento e oitenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores ou iguais a 2.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) destinadas a atividade industrial, ou comercial ou de recreio, esporte e lazer, de acordo com previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ou para implantação de condomínios de lotes de médio e grande porte, desde que aprovados com base no EIV apresentado e nas diretrizes viárias do sistema viário municipal, onde em todos os casos o limite máximo será de 500m (quinhentos metros);
- II. a menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade de dois lotes.

§1º Excetuam-se da regra do inciso II deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dadas as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando as vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existentis;

§2º Os limites máximos estabelecidos para o comprimento de quadras com fins residenciais poderão ser alterados quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, artístico, histórico ou cultural desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

#### **Seção IV** **Da Infraestrutura e do Prazo de Implantação**

**Art. 38.** Todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de:

- I. Terraplenagem e pavimentação definitiva das vias de circulação, com base de brita e/ou solo cimento e revestimento asfáltico do tipo CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) ou pavimentação rígida (concreto);
- II. Meio fio, calçamento dos passeios nas vias paisagísticas, do lado do SEP e arborização;
- III. Rede de abastecimento de água potável;
- IV. Rede de esgotamento sanitário;
- V. Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI. Rede de drenagem (aterros, pontes, pontilhões, bueiros e obras complementares que se fizerem necessárias à contenção de erosão);
- VII. Demarcação de quadras e lotes;





VIII. Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;

- §1º** A infraestrutura básica a que se refere o artigo deverá se conectar com as redes existentes, nos padrões estabelecidos pelas concessionárias dos serviços.
- §2º** As obras deverão ser previamente aprovadas, autorizadas e fiscalizadas pelo Órgão Municipal competente.
- §3º** Na ausência da infraestrutura no Município, deverá o empreendimento estar preparado para recebê-la futuramente, sendo obrigatório no caso da rede de esgoto implantar soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento, aprovado pelos órgãos estaduais e municipais competentes, após elaboração e estudos específicos na zona em que se insere o empreendimento.
- §4º** O município poderá exigir, complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.
- §5º** A implantação de infraestrutura nos loteamentos poderá ser exigida em ambos os lados da via de forma a servir a todos os lotes a serem gerados;
- §6º** Nos loteamentos para fins industriais a pavimentação asfáltica deverá ser feita pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente – CBUQ ou pavimentação rígida (concreto);
- §7º** Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica ou sujeitas a erosão poderão ser exigidas obras complementares de drenagem ou outras, conforme orientação e a critério do órgão municipal competente
- §8º** Na execução de obras de terraplenagem deverão ser implantados, pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

**Art. 39.** Nas regularizações fundiárias de interesse social em áreas já ocupadas no Setor Especial de Interesse Social - SEIS e no Setor Especial de Recuperação Urbana - SERU, poderá ser exigida somente a seguinte infraestrutura mínima:

- I. vias de circulação com revestimento adequado a ser definido por órgão competente, a critério do Município;
- II. escoamento adequado das águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar e iluminação pública.

**Art. 40.** Nenhum loteamento aprovado poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

- §1º** Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno.
- §2º** A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica de acordo com a NBR 16416:2015 - Pavimentos Permeáveis de Concreto - Requisitos e Procedimentos, ou outra que a venha a substituir.





**Art. 41.** São de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I. demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II. abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III. adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras em greide apropriado;
- IV. rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- V. rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, aprovados pelo órgão competente;
- VI. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- VII. rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública, de acordo com as normas dos órgãos competentes;
- VIII. pavimentação asfáltica, nos termos desta lei e da Lei de Mobilidade municipal, com base, sub-base, meio-fio, com apresentação do projeto específico de pavimentação condizente com a utilização da via, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Mobilidade municipal e no Código de Obras e Edificações municipal;
- IX. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pela Lei de Mobilidade, lei de Sistema Viário Municipal e/ou órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pela Prefeitura Municipal;
- X. sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento;
- XI. emplacamento das vias públicas;
- XII. pavimentação dos passeios nas vias paisagísticas, do lado do SEP, conforme padrão estabelecido pela Lei de Mobilidade, Sistema Viário e normas complementares.
- XIII. arborização das vias de circulação, ajardinamento (cobertura com grama) de canteiros e outros elementos componentes do sistema de circulação e quando determinado pelo EIV dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale, conforme Plano de Arborização municipal.
- XIV. rampas de acesso a cadeirantes, nas esquinas;

**§1º** Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outros julgados pertinentes.

**§2º** Nos empreendimentos residenciais, os espaços livres destinados a praças e canteiros deverão ser entregues pelo empreendedor devidamente ajardinados, e arborizados, devendo o projeto ser aprovado junto com o projeto do Loteamento.

**Art. 42.** Os empreendimentos situados ao longo de Rodovias Federais e Estaduais deverão conter vias marginais paralelas às faixas de domínio, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), conforme previsto na Lei do Sistema Viário.

**Parágrafo único.** Nos empreendimentos situados ao longo da ferrovia, poderá ser necessária a implantação de uma via marginal paralela à faixa de domínio, sob orientação e aprovação do Poder Público Municipal. Exceto em áreas já consolidadas.





**Art. 43.** As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica são consideradas não edificáveis e serão computadas como área livre de uso público do loteamento.

**§1º** Nestas áreas é proibida a implantação de áreas de permanência como: quadras ou campos; praças e parques em geral; paradas para ônibus; áreas industrial, comercial, cultural; estacionamentos; depósitos de materiais, entre outros, devendo a empresa de energia elétrica ser sempre consultada quanto à largura e à utilização destas faixas;

**§2º** Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser implantadas vias urbanas, a critério do órgão municipal competente e mediante aprovação do projeto junto à companhia concessionária.

**Art. 44.** Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual, e sua faixa de preservação permanente é a definida no Código Florestal Brasileiro, não podendo, no entanto, ser inferior a 30 metros.

## **Seção V** **Da Tramitação do Processo de Loteamento**

**Art. 45.** O processo de aprovação de loteamento será constituído por 04 (quatro) fases: I. Consulta de Diretrizes Gerais II. Análise Prévia III. Plano de Loteamento; IV. Aprovação Final.

**Art. 46.** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, inicialmente o proprietário irá solicitar, sob o título de Consulta De Diretrizes Gerais, que este defina a viabilidade e as condições gerais para o pretendido, bem como a necessidade ou não de elaboração de EIV e eventuais contrapartidas necessárias. Após a emissão da consulta, o proprietário apresentará o esquema do loteamento pretendido sob o título de Análise Prévia Do Loteamento, após aprovado e reconhecido que o mesmo cumpriu as diretrizes emitidas pelo Órgão Municipal competente serão emitidas as diretrizes gerais definitivas. Após esta etapa o proprietário apresentará o Plano De Loteamento da área, o qual, juntamente com a documentação necessária, será analisado pelos setores competentes e, após os devidos encaminhamentos, resultará na Aprovação ou no Indeferimento do pedido de parcelamento.

**Parágrafo único.** Os documentos e encaminhamentos necessários em cada fase são descritos a seguir:

### **Subseção I** **Consulta de Diretrizes Gerais**

**Art. 47.** Interessados em lotear uma área urbana deverão obter, junto à Secretaria de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, a Consulta de Diretrizes Gerais para Loteamento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área solicitando o remembramento da gleba/lote;
- II. Cópia da matrícula de Registro de Imóveis atualizada, datada no máximo 90 (noventa) dias;
- III. Cópias do Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF do proprietário;





- a) Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF ou documento oficial equivalente, se pessoa física;
  - b) Contrato Social e alterações posteriores ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente, se pessoa jurídica.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;
- V. 03 (três) vias plotadas da Planta Planialtimétrica da área a ser loteada abrangendo um raio de 100m (cem) no entorno do seu perímetro, com referência da Rede de Apoio Geodésica adotada pelo município, sendo uma cópia em mídia digital (DWG) e três cópias apresentadas em papel, assinadas pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
  - b) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
  - c) arruamento vizinho a todo o perímetro, com suas respectivas distâncias e pontos de referência;
  - d) cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
  - e) localização, se existir, dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações e/ou a erosões, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, área de reserva legal ou área verde urbana, áreas de domínio e construções existentes;
  - f) relevo, representado por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro) e referência de nível;
  - g) arruamento contíguo a todo perímetro da gleba, devidamente cotado (dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais);
  - h) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.
- VI. outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**§1º** Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser parcelada até o talvegue ou espigão mais próximo ou a uma distância que achar necessária, conforme o caso.

**§2º** Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, às suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

**Art. 48.** A Secretaria de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos, em conformidade com as Instituições legais federal, estadual e municipal existentes e, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos competente do





Poder Executivo Municipal, expedirá as Diretrizes Gerais de Loteamento, as quais fixarão:

- I. se o imóvel é ou não passível de ser loteado, em todo ou em partes;
- II. as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III. as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município conforme legislação específica, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido, bem como possíveis faixas relativas a futuros alargamentos de vias existentes, as quais deverão ser doadas;
- IV. os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- V. áreas non aedificandi, se houverem;
- VI. o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do empreendimento;
- VII. as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, os Setores Especiais de Parques – SEP e os Setores de Monitoramento e Ocupação Controlada - SEMOC, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias e outros, quando houverem;
- VIII. a necessidade de elaboração do EIV para o loteamento e a respectiva análise do entorno do terreno;
- IX. a necessidade ou não, de elaboração de um EIA/RIMA para a área do loteamento;
- X. a necessidade de complementação do processo com outros documentos e informações para a próxima fase, incluindo licenciamentos prévios estaduais e parecer das concessionárias de serviços públicos.

**§1º** Conforme o Código Florestal 12.659/2012 o imóvel rural ao ser inserido no perímetro urbano, só terá sua Reserva Legal extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbano.

**§2º** O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§3º** A emissão das Diretrizes Gerais favorável ao empreendimento não implica em aprovação da proposta do parcelamento, uma vez que a aprovação estará sujeita ao cumprimento das medidas mitigadoras, caso existam, definidas pela municipalidade com base no EIV, e a todas as exigências previstas nesta Lei Complementar, nas demais que componham o Plano Diretor e nas que se apliquem à espécie.

**§4º** As medidas mitigadoras citadas no caput podem incluir as obras de infraestruturas ou outras que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

**Art. 49.** A “Consulta de Diretrizes Gerais” expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (dias), a contar do dia de sua expedição, após o que estará automaticamente prescrita e o processo iniciado arquivado.





## Subseção II Análise Prévia Para Loteamento

**Art. 50.** Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração do projeto de loteamento e de posse das informações constantes nas Diretrizes Gerais fornecida pela Prefeitura, respeitando suas diretrizes, o interessado deverá elaborar um esquema pretendido de parcelamento, obedecendo ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e demais Leis pertinentes. Sob o título de Análise Prévia do Loteamento apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área solicitando o remembramento da gleba/lote;
- II. Cópia da matrícula de Registro de Imóveis atualizada, datada no máximo 90 (noventa) dias;
- III. Cópias do Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF do proprietário
  - a) Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF ou documento oficial equivalente, se pessoa física;
  - b) Contrato Social e alterações posteriores ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente, se pessoa jurídica.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;
- V. Licença Prévia (LP) do órgão ambiental competente;
- VI. Consulta Prévia do órgão metropolitano, a partir do momento em que haja a exigência de anuência por parte deste;
- VII. Estudo de Impacto de Vizinhança realizado para o loteamento, sendo que este deverá conter, no mínimo:
  - a. previsão de ocupação da área com o desmembramento
  - b. disponibilidade de infraestrutura, incluindo os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos, pavimentação ou não das vias, iluminação pública e abastecimento de água;
  - c. a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar e a capacidade dos mesmos;
  - d. sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático, e indicando na planta os pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo. A apresentação de ensaios de sondagem deve ser feita com furos de no mínimo 6m de profundidade ou até o topo da rocha sã e o relatório do teste de infiltração e percolação onde estejam expressas os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos, líquido ou em decomposição, orgânico ou não. Os furos de sondagem deverão ser





locados em planta com coordenadas georreferenciadas bem como a documentação fotográfica dos mesmos, para facilitar a identificação em ponto, o ensaio deve concluir se a área é possível de edificação e de execução de esgotamento sanitário;

- e. parecer geotécnico elaborado para área, com diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos, nos casos de terrenos que apresentem riscos erosivos a ele ou ao entorno;
- VIII. Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) quando tiver sido solicitado.
- IX. 03 (três) vias impressas e uma cópia em mídia digital georreferenciado do Estudo Preliminar de Loteamento pretendido da área, na escala 1:1000, sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, assinada pelo responsável técnico e pelo seu proprietário ou seu representante legal, devendo conter no mínimo as seguintes informações:
- a. Delimitação exata da gleba devidamente cotada, confrontantes e indicação de nível;
  - b. Orientação magnética e verdadeira do norte;
  - c. Curvas de nível de metro em metro;
  - d. Ruas adjacentes que se articulam com o loteamento;
  - e. Localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
  - f. Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
  - g. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangências, ângulos centrais e curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
  - h. Sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação definidas nas diretrizes urbanísticas segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário;
  - i. Largura dos passeios;
  - j. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:  
  
Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil).  
escala vertical 1:100 (um por cem).  
  
Transversal - escala 1:100 (um por cem).
  - k. Delimitação e indicação das áreas públicas, institucionais e espaços livres;
  - l. Vegetação nativa, bosques, árvores isoladas, cursos d' água e nascentes com suas respectivas faixas de preservação;





- m. As faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias indicando em planta sua localização;
- n. As faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e do gasoduto, bem como as faixas de domínio das rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
- o. Em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais a área total do loteamento e as áreas das quadras, dos lotes e das áreas que serão transferidas ao município: sistema viário, áreas livres de uso público, especificando nestas as áreas dos fundos de vales, e áreas institucionais, constando quantidades e o número total deles;

**§1º** Após análise técnica do estudo e findadas as correções que forem necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Secretaria Municipal de Urbanismo e passará(ão) a fazer parte da consulta de Diretrizes Gerais para o empreendimento.

**§2º** A planta aprovada com carimbo só tem validade se acompanhada do parecer técnico emitido com a mesma data e assinada pelo mesmo profissional descrevendo o objeto do protocolo.

**§3º** A Secretaria Municipal de Urbanismo emitirá nesta ocasião, o documento definitivo de Análise Prévia para Loteamento, válida por 180 dias, a qual aprovará e reconhecerá o atendimento do projeto de parcelamento às diretrizes expedidas pelo município e poderá conter algumas orientações e condicionantes finais, como a adoção e a realização de medidas mitigadoras ou contrapartidas ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e a necessidade de neutralização dos impactos urbanísticos a serem causados pelo empreendimento.

### **Subseção III Plano de Loteamento**

**Art. 51.** Expedidas a Consulta de Diretrizes Gerais e a Análise Prévia para Loteamento pela Prefeitura e havendo viabilidade quanto ao pretendido o interessado, caso deseje dar prosseguimento ao empreendimento, deverá elaborar e solicitar a análise do Plano De Loteamento para a área, respeitando o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, no Código de Obras e demais Leis pertinentes.

**Art. 52.** O Plano De Loteamento a ser protocolado deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área solicitando o remembramento da gleba/lote;
- II. Cópia da matrícula de Registro de Imóveis atualizada, datada no máximo 90 (noventa) dias;
- III. Cópias do Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF do proprietário
  - a) Registro Geral – RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF ou documento oficial equivalente, se pessoa física;





- b) Contrato Social e alterações posteriores ou última alteração consolidada e alterações posteriores, acompanhadas do CPF e RG ou documento oficial equivalente, se pessoa jurídica.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT acompanhada do comprovante de quitação da respectiva taxa;
- V. O projeto de parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, apresentado, para aprovação final, através de desenhos na escala um por mil (1:1000), sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, em duas vias de cópias em papel assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável e uma via em meio digital georreferenciado, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- divisas do imóvel, perfeitamente definidas, cotadas e traçadas e com indicação de confrontantes;
  - orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
  - subdivisão do imóvel em vias, quadras e lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
  - vias municipais projetadas, se for o caso, que passam pelo terreno ou a uma distância e até 100 metros deste, devidamente cotadas e com as distâncias indicadas;
  - o arruamento adjacente a todo o perímetro da gleba (larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios) e a largura projetada das vias propostas, inclusive cotando os atingimentos, se houverem;
  - vias de circulação devem ser indicadas com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
  - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:  
Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil).  
escala vertical 1:100 (um por cem).  
Transversal - escala 1:100 (um por cem).
  - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - referência de nível e curvas de nível projetadas, com equidistância de um metro;
  - as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e de gasoduto, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas e aprovadas pelas empresas responsáveis, devidamente indicadas e cotadas;
  - localização e as respectivas faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, área de reserva legal, ou área verde urbana, se houver, bem como as áreas do SEP – Setor Especial de Parques,





- se for o caso, conforme legislação federal e estadual pertinente e conforme lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- l. as faixas de domínio e não edificáveis das rodovias, ferrovias e dutos, escrevendo no interior das faixas não edificáveis a expressão "Faixa Não Edificável - Lei Federal nº 6766/79";
  - m. indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
  - n. quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
    - área total do imóvel a ser loteado;
    - área total do arruamento;
    - área total dos lotes e quadras;
    - área total das áreas públicas.
- VI. Projetos Complementares - apresentados em duas cópias impressas em papel na escala 1:1000, sendo aceito outras escalas, desde que legível caso seja necessário, assinada pelo responsável técnico e pelo seu proprietário ou seu representante legal e uma cópia em mídia digital georreferenciado, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
- a. projeto de pavimentação asfáltica das vias;
  - b. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios, de acordo com a resolução SEMA 034/2017 e suas modificações;
  - c. projeto de abastecimento de água potável devidamente aprovado pela concessionário e acompanhado de parecer;
  - d. projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias devidamente aprovado pela concessionário e acompanhado de parecer;
  - e. projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
  - f. projeto de sinalização horizontal e vertical;
  - g. projeto de calçamento/acessibilidade dos lotes a fim de obter um padrão de construção no loteamento;
  - h. projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
  - i. cronograma físico-financeiro e orçamento, elaborado com base nas tabelas de custos oficiais;
  - j. carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;
- VII. Estudo de Impacto Ambiental – EIA-RIMA, caso tenha sido solicitado, com complementações quando necessário;





VIII. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

**§1º** Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos Projetos Complementares e do Projeto de Parcelamento do Solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA ou ao CAU.

**§2º** A indicação da localização das áreas públicas a serem doadas ao município, fixadas pelo setor municipal competente, as quais poderão ser iguais ou diversas das indicadas preliminarmente pelo loteador e mesmo das definidas na análise previa.

**§3º** Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o parcelador providenciará as suas expensas, retificação administrativa do imóvel.

#### **Subseção IV** **Aprovação do Plano de Loteamento**

**Art. 53.** Recebidos todos os elementos do Plano de Loteamento e ouvidas as autoridades competentes, a Secretaria de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

**§1º** Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

**§2º** O prazo máximo para apresentação das correções é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

**§3º** Após o recebimento das correções e complementações solicitadas, a municipalidade contará com um prazo extra de 30 dias para a análise dos mesmos.

**§4º** Em caso de necessidade de nova correção ou complementação, os prazos e repetem, sendo 60 (sessenta) dias para o interessado apresentar os documentos solicitados, sob pena de arquivamento do processo, e de 30 (trinta) dias para a análise dos mesmos pela municipalidade.

**§5º** Na análise dos projetos de parcelamento, poderá ser necessária a oitiva de outros órgãos Federais e Estaduais, na conformidade de suas competências, sendo que a aprovação do projeto de parcelamento dependerá do parecer favorável destas.

**Art. 54.** Após análise técnica do Plano de Loteamento apresentado e findadas as correções que forem necessárias, a(s) prancha(s) receberá(ão) carimbo da Secretaria Municipal de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos com uma aprovação prévia do loteamento e passará(ão) a fazer parte do processo de parcelamento.

**§1º** A planta aprovada com carimbo só tem validade se acompanhada do parecer técnico emitido com a mesma data e assinada pelo mesmo profissional descrevendo o objeto do protocolo.





- §2º** O interessado deverá então, encaminhar à secretaria municipal a Licença de Instalação (LI) emitida pelo órgão ambiental estadual, acompanhada do projeto aprovado pela municipalidade devidamente carimbado pelo órgão estadual, referenciado a LI emitida, para que estes documentos façam parte do processo e para que possa ser emitido o documento de Aprovação Final municipal.
- §3º** Quando o loteador der entrada no IAP para a Licença de Instalação o prazo será congelado, devendo para tanto ser entregue na secretaria competente cópia do protocolo do IAP.
- §4º** O interessado encaminhará também, nesta fase:
- I. Anuência Prévia do órgão metropolitano, (a partir do momento em que esta faça essa exigência)
  - II. Memorial descritivo dos serviços
  - III. Memorial Descritivo do Loteamento - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações
    - a. descrição do loteamento contendo suas características;
    - b. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
    - c. descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
    - d. memorial descritivo de cada lote a ser gerado, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.
  - IV. Modelo de Contrato de Compra e Venda - especificando, entre outras, as seguintes condições:
    - a. os compromissos do empreendedor quanto à execução do Plano de Loteamento, bem como os prazos previstos para sua execução;
    - b. indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;
    - c. a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento;
    - d. o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.
    - e. o modelo e a concordância do comprador em executar o calçamento de acordo com o projeto do loteamento aprovado.
- §5º** Uma vez concluído este processo e, não havendo mais dúvidas, correções ou complementações necessárias, a Secretaria Municipal de Urbanismo, Obras e Serviços Públicos emitirá nesta ocasião, o documento de Aprovação Final, que aprova o projeto de loteamento e reconhece o atendimento das diretrizes expedidas pelo município.





**§6º** Este documento poderá conter algumas orientações e condicionantes finais, como a adoção e a realização de medidas mitigadoras ao empreendedor tendo em vista a necessidade de atendimento da prestação de serviços públicos e de neutralizar através de contrapartida os impactos urbanísticos.

**Art. 55.** Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I. transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;
- II. facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III. executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro apresentado, os Projetos Complementares;
- IV. caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementares, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a pelo menos a 150% do valor orçado ;
- V. não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.
- VI. utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa lei.

**§1º** A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**§2º** A área objeto da caução poderá estar situada fora da área em análise, mas deverá situar-se obrigatoriamente dentro do território do Município.

**Art. 56.** Assinado o termo de compromisso será aprovado o Plano de Loteamento, publicado o Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento, expedido o respectivo Alvará de Loteamento e publicado o Decreto de Nomeação do Responsável Técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

**§1º** Aprovado o projeto de loteamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**§2º** No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

**§3º** Mensalmente o Responsável Técnico do empreendimento emitirá, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, sendo que este relatório será repassado para o responsável técnico do Poder Executivo Municipal, que irá in loco constatar as condições descritas no relatório técnico apresentado, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.





**Art. 57.** Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

**Art. 58.** Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

**§1º** Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares aprovados, deverá ser fornecido pelo executor o “as-built” ao órgão municipal responsável, indicando as alterações realizadas.

**§2º** A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

**Art. 59.** As obras e serviços de infraestrutura deverão ser executados de acordo com o cronograma físico aprovado pelo órgão municipal competente.

**§ 1º** O empreendedor terá o prazo máximo de 4 (quatro) anos, sendo 2 (dois) anos prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do Loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica.

**§ 2º** A prorrogação deverá ser solicitada à municipalidade pelo empreendedor, acompanhada de justificativa e novo cronograma e, após vistoria realizada por fiscal da prefeitura no local do empreendimento, poderá ser aprovada ou não pelo setor competente. Uma vez aprovada, a prorrogação será publicada em decreto municipal que indicará o novo prazo para conclusão das obras.

**§ 3º** Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser previamente autorizadas pelo Município.

**Art. 60.** Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, poderá ser previsto um aditivo de prazo, desde que acompanhado de justificativa técnica plausível e aprovado pela municipalidade, ou o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

## CAPÍTULO VI

### DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

#### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 61.** Considera-se Condomínio de Lote o fracionamento da gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a sublotes ou unidades autônomas de uso exclusivo destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, dispostas horizontalmente em um único imóvel, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, admitida a abertura de vias internas de domínio privado.

**Art. 62.** Os Condomínios de Lotes deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum, livres e construídas, e fração privativa.





**Parágrafo único.** Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade e recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo conforme a zona em que se situa;

**Art. 63.** Serão admitidos Condomínios de lotes com diferentes finalidades de uso, considerando os usos residencial, comercial, industrial ou misto e chácaras de lazer, em áreas com disponibilidade de acesso e infraestrutura básica instalada, respeitadas as possibilidades de uso previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, as diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário e as disposições desta lei.

**Art. 64.** Será admitida a implantação de Condomínio de Lotes Residenciais na ZR 1 (Zona Residencial Um), ZR 2 (Zona Residencial Dois), ZR 3 (Zona Residencial Três), ZOC (Zona de ocupação Controlada), ZRE (Zona Residencial Especial), SEMOC (Setor Especial de Monitoramento e Ocupação Controlada), ZCS 1 (Zona de Comércio e Serviço Um) e ZCS 2 (Zona de Comércio e Serviço Dois), conforme usos e parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**§1º** Os Condomínios Industriais poderão ser implantados na ZI 1 (Zona Industrial Um), ZI 2 (Zona Industrial Dois), ZI 3 (Zona Industrial Três), ZCS 1 (Zona de Comércio e Serviços Um) e na ZCS 2 (Zona de Comércio e Serviços Dois), conforme usos e parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**§2º** As chácaras de lazer estão previstas ZR E (Zona Residencial Especial) em áreas com disponibilidade de acesso, sendo a infraestrutura básica executada sob a responsabilidade do empreendedor com possibilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pavimentação, a critério dos órgãos municipais competentes e parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

**Art. 65.** Os condomínios de lotes residenciais classificam-se em:

- I. Condomínio de lotes de pequeno porte: com até 30 lotes;
- II. Condomínio de lotes de médio porte: com até 90 lotes;
- III. Condomínio de lotes de grande porte: com até 150 lotes.

**Art. 66.** Para a implantação de condomínio de lotes em terrenos com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), a via de acesso deverá ser dotada de rede de abastecimento de água potável, rede de coleta de esgotos, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, e as edificações deverão atender ao recuo de 3m (três metros) para todas as vias públicas.

**Parágrafo único.** Para a implantação e aprovação dos condomínios de lotes residenciais, de médio e grande porte, e para todos os condomínios industriais, será obrigatória a elaboração de Estudo de impacto de Vizinhança – EIV, com parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal e respectivo licenciamento ambiental pelo órgão estadual competente, que poderá solicitar medidas mitigadoras e propor melhorias.

## **Seção II** **Das Áreas de Doação para Condomínio de Lotes**

**Art. 67.** Para implantação de Condomínio de Lotes no município o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, as áreas denominadas: Áreas de Domínio Público, externas ao perímetro do empreendimento, as quais serão formadas, no mínimo, por:

- I. áreas institucionais: destinadas à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos





- II. área de ajuste de arruamento: as áreas necessárias à regularização ou alargamento do sistema viário lindeiro ao imóvel quando definido na consulta de diretrizes gerais ou exigido pelo EIV.

Parágrafo único. Em casos especiais, como o atingimento da gleba por Setor Especial de Parques – SEP, em que haja interesse do município, poderão ser doadas também “Áreas Livres de Uso Público”.

**Art. 68.** As áreas de domínio público, em cada caso específico, poderão ser estabelecidas pelo Poder Executivo, atendendo aos parâmetros mínimos previstos nesta lei.

**§1º** A área institucional a ser doada corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo esta área ser edificável em sua integralidade e com frente para as vias públicas, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

**§2º** A área institucional a ser doada deverá ser edificável em sua integralidade, com frente para as vias públicas e localizada fora dos muros do condomínio, estando livre e desembaraçada para fins de edificação imediata.

**§3º** O Poder Executivo poderá, a seu critério, optar por receber em substituição à doação de que trata o inciso, outra área situada na Zona Urbana do Município, desde que com valor que comprovadamente seja equivalente, desde que aprovado pelo Conselho Municipal.

**§4º** O Poder Executivo deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

**§5º** Os condomínios de lotes localizados em área objeto de desmembramento anterior, o qual tenha exigido a doação de áreas ao município, serão analisados pelo Conselho de Desenvolvimento municipal, a fim de definir a necessidade de doação de áreas, considerando as áreas previamente doadas quando do desmembramento.

**Art. 69.** Os Condomínios de Lotes Residenciais satisfarão obrigatoriamente as seguintes exigências:

- I. Não poderão ter área superior a 150 lotes;
- II. As unidades autônomas residenciais serão edificadas em altura máxima de 02 (dois) pavimentos e taxa de ocupação compatível com o zoneamento local.
- III. Para os Condomínios de Lotes residenciais deverá ser reservada área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 8% (oito por cento) do total da área da gleba, indicada na matrícula, com exceção da Zona Residencial Especial – ZRE.
- IV. As vias de circulação interna deverão seguir as diretrizes viárias previstas para vias locais na Lei do Sistema Viário, com 9,00 (nove) metros de caixa de rua e 3,00 (três) metros de passeio para cada lado da via.
- V. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para uso comum dos condôminos (visitantes) na proporção de 01 (uma) vaga para cada 10 sublotes habitacionais, com exceção da Zona Residencial Especial – ZRE.





VI. Na entrada do condomínio deve haver local apropriado para receber as correspondências e para retirada dos resíduos urbanos gerados.

VII. Os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros, alambrados ou cercas vivas/cercas conforme previsto no Código de Obras e Edificações municipal ou a critério do órgão ambiental quando exigido.

**Parágrafo único.** Poderão ser admitidos condomínios de lotes com dimensões maiores da determinada no inciso I deste Artigo, a critério do Município e após elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com análise do órgão municipal competente e parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal, e desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pelo órgão municipal competente, e as legislações ambientais vigentes.

**Art. 70.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Parágrafo único.** Somente será admitida alteração do projeto original mediante aprovação do órgão municipal competente pela aprovação do condomínio de lotes e demais órgãos envolvidos no processo.

### Seção III Das Vias de Circulação ou Rede Viária

**Art. 71.** O Condomínio de Lotes deverá adequar-se ao traçado do sistema viário principal, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a assegurar a integração de empreendimento com a estrutura urbana existente.

§1º Os Condomínios de Lotes somente serão permitidos em áreas compatíveis localizadas na área urbana do Município.

§2º O imóvel onde será implantado o Condomínio de Lotes deverá possuir testada para a via pública oficial, com largura de caixa da via igual ou superior a 15m (quinze metros), com exceção dos da Zona Residencial Especial – ZRE.

§3º A implantação de Condomínio de Lotes está sujeita ao atendimento das diretrizes viárias locais, devendo atender preliminarmente às disposições urbanísticas aplicáveis nos loteamentos.

§4º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

**Art. 72.** A implantação do Condomínio de Lotes não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais e paisagísticas.

**Parágrafo único.** A dimensão do Condomínio de Lotes condiciona-se à hierarquia e gabarito das vias, devendo doar e implantar, obrigatoriamente, as diretrizes viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal;

### Seção IV Da Infraestrutura e do Prazo





**Art. 73.** A infraestrutura mínima exigida para os Condomínios de Lotes é a mesma estabelecida para os loteamentos prevista na Seção IV do Capítulo V desta lei.

**§1º** Para aplicação da Seção V do Capítulo V, deverão ser substituídas as palavras Loteamento por Condomínio de Lotes, a palavra lote(s) por sublote(s) e a palavra parcelamento(s) por fracionamento(s).

**§2º** O Art. 39, não se aplica a Condomínios de Lotes.

**Art. 74.** Os proprietários das unidades autônomas (sublotes) devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

- I. o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- II. a rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- III. a manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;
- IV. a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;
- V. a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
- VI. a manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;
- VII. a iluminação pública desses condomínios.

**Parágrafo único.** Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

### **Seção V** **Da Tramitação do Processo de Condomínio de Lotes**

**Art. 75.** O processo de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes será instruído conforme estabelecido para os projetos de loteamentos, constante no CAPÍTULO V, Seção V desta Lei, constituído por 04 (quatro) fases: I. Consulta de Diretrizes Gerais II. Análise Prévia III. Plano de Condomínio de Lotes; IV. Aprovação Final.

**Parágrafo único.** Para aplicação da Seção V do capítulo V, deverão ser substituídas as palavras loteamento por condomínio de lotes, a palavra lote(s) por sublote(s) e a palavra parcelamento(s) por fracionamento(s).

**Art. 76.** O projeto devidamente aprovado pelo município para a implantação de Condomínio de Lotes será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, em cujo ato deverá constar que o uso da área condominiada se presta tão somente para o Condomínio de Lotes aprovado, sendo vedada sua subdivisão ou desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originariamente aprovada.





**Art. 77.** O Condomínio de Lotes aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na infraestrutura básica, exceto com prévia e expressa autorização do município emanada em processo administrativo formalizado e fundamentado, diante de situações supervenientes ou de interesse público relevante que justifique deferimento ao pedido de adaptação.

## **CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

### **Seção I Das Habitações Unifamiliares em Série**

**Art. 78.** Considera-se habitações unifamiliares em série os agrupamentos residenciais constituídos de conjuntos acima de 02 (duas) e até no máximo 10 (dez) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno em regime de condomínio, classificadas conforme Código de Obras e Edificações como:

- I. Residências em série paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de cada unidade;
- II. Residências em série transversais ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de corredor de acesso interno ao lote.

**Parágrafo único.** Para a aprovação e construção das habitações unifamiliares em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, o projeto deverá atender ao estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal, aos parâmetros previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e às exigências desta Lei de Parcelamento do Solo para a implantação da infraestrutura interna do empreendimento

### **Seção II Das Habitações Coletivas**

**Art. 79.** Considera-se habitação coletiva a edificação que comporta mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com acessos e áreas comuns de circulação interna e acesso ao logradouro público, em regime de condomínio onde, a cada unidade imobiliária corresponde uma fração ideal do terreno

**Art. 80.** Para a aprovação e construção das habitações coletivas o projeto deverá atender ao estabelecido pelo Código de Obras e Edificações Municipal e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 81.** A implantação de conjuntos ou grupos de edifícios de habitação coletiva e agrupamentos residenciais em glebas não originárias de loteamento urbano aprovado pelo município estão sujeitas a diretrizes de arruamento e devem atender às disposições urbanísticas exigidas para loteamento previstas nesta lei.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações acima de 10 unidades residenciais, será obrigatório apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, e demais aprovações junto aos órgãos estaduais competentes.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**





**Art. 82.** Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes.

**§1º** A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 vezes a Unidade Fiscal do Município.

**§2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa lei.

**§3º** A reincidência específica da infração, acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

**Art. 83.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO IX** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 84.** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta lei.

**Parágrafo único.** Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta lei, na Lei Federal 6766/79 ou outra que a substitua.

**Art. 85.** Situações consolidadas de “fato” até a publicação desta Lei poderão permanecer inalteradas, exceto aquelas em que estejam destoantes das regras mínimas da Lei Federal 6766/79, Código Civil, legislações ambientais vigentes.

**Parágrafo único.** Considera-se consolidado de fato as situações existentes anterior a publicação desta lei.

**Art. 86.** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta lei.

**Art. 87.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

**Art. 88.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de remembramento, desmembramento ou fracionamento será de 30 (trinta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 89.** A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos projetos de desmembramento, remembramento ou





fracionamento será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

**Art. 90.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente lei.

**Art. 91.** Requerimentos realizados com data anterior a publicação desta lei serão analisados de acordo com a lei vigente da data do protocolo e terão o prazo de até 180 dias para findar o processo após aprovada a lei.

**Art. 92.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 1.407/2008 e alterações. Ressalvados os protocolos realizados antes da data de publicação da lei, que neste caso terão o prazo de transição de 6 (seis) meses.

Edifício da Prefeitura de Mandaguari, aos vinte e nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um (29/12/2021).

**João Jorge Marques**

Prefeito Municipal em Exercício

