

**LEI COMPLEMENTAR Nº xx**

**DATA xx/xx/202x**

**SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE PLANALTO - PR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Planalto, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Planalto sendo elaborada nos termos das Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99, sendo obedecidas as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

**Parágrafo Único** - O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, remembramento, chácaras de recreação e condomínios horizontais fechados realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 2º** - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, chácaras de recreação ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

**CAPÍTULO II**

**Das Definições**

**Art. 3º** - Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

**I - Alinhamento predial:** Linha divisória entre o lote e o logradouro público;

**II - Alvará:** Documento expedido pelo Poder Público municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

**III - Área Total do Parcelamento:** Área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

**IV - Área de Domínio Público:** Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

**V - Área de Fundo de Vale:** Área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

**VI - Área Institucional:** Áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

**VII - Área Líquida Loteável:** Área resultante da diferença entre área total do imóvel, subtraindo as áreas de reservas legais (preservação permanente, mata ciliar, fundos de vale etc);

**VIII - Área Líquida de Lotes:** Área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento descontados a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

**IX - Área Verde:** Bosques de mata nativa representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

- X - Arruamento:** A ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- XI - Caixa da Via:** Distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- XII - Condomínio horizontal de casas:** Lote em que poderá haver até doze unidades habitacionais formadas de casas residenciais para habitação unifamiliar;
- XIII - Condomínio horizontal residencial de lotes:** também denominados de “condomínios deitados”, aqueles destinados exclusivamente à construção de unidades habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas, sem a doação das vias ao Município;
- XIV - 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;
- XV - Equipamentos Comunitários:** São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XVI - Equipamentos Urbanos:** São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XVII - Espaços Livres:** Áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XVIII - Faixa Não-Edificável:** Área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.
- XIX - Fração Ideal:** parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XX - Gleba:** Área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XXI - Infraestrutura básica:** Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XXII - Lote:** Parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;
- XXIII - Loteamento:** Subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XXIV - Parcelamento mediante chácara de recreação urbana:** Áreas que já estejam no perímetro urbano, destinada a recreação, com atividades restritas à lei.
- XXV - Pista de rolamento:** Faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XXVI - Profundidade do lote:** Distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
- XXVII - Quadra:** Área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXVIII - Remembramento ou unificação:** Fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIX - Testada:** Dimensão frontal do lote;
- XXX - Via de Circulação:** Via destinada à circulação de veículos e pedestres.

### **CAPÍTULO III**

#### **Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis**

**Art. 4º** - Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

**Parágrafo Único** - Os loteamentos contíguos à malha urbana ocupada, somente serão admitidos quando tiverem acesso direto ao sistema viário já implantado e sem que se criem vazios urbanos.

**Art. 5º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

**II** - Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50 m (cinquenta metros) ou conforme o Código Florestal indicar, contados a partir da nascente, seguindo sempre a distância de raio maior apresentada entre as duas Leis;

**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) quando se tratar de parcelamento em área localizada dentro do Perímetro Urbano;

**V** - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

**VI** - Em faixa de 30m (trinta metros) ao longo de cada margem de cursos d’água perenes ou intermitentes, de qualquer largura, que estejam dentro do Perímetro Urbano, ou conforme o Código Florestal indicar, seguindo sempre a distância de raio maior apresentada entre as duas Leis;

**VII** - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas e/ou reservas ecológicas;

**VIII** - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

**IX** - Áreas pertencente às faixas de domínio públicos das rodovias estaduais e federais;

**X** - Nas faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Sistema Viário Básico e seus respectivos recuos estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**XI** - Em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei Municipal de Zoneamento;

**XII** - Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

**XIII** - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

**XIV** - Onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Dos Requisitos Urbanísticos**

**Art. 6º** - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

**I** - Só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

**II** - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas dentro das respectivas faixas não-edificáveis com largura mínima exigida pelos órgãos competentes.

**III** - O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem mínima de:

**a)** 10% da área líquida loteável, conforme necessidade do Município sendo que destes 50% das áreas deverá ser escolhida pelo município.

**b)** Para propostas de loteamentos com áreas de até 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), que a matrícula seja anterior a implantação desta lei, que já estejam inseridas próximas ao quadro urbano, com testadas a vias existentes e sem aberturas de novas vias, próximas a infraestrutura pública, não será exigido a cedência ao município, no entanto o loteamento deve seguir rigorosamente as leis de parcelamento.

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

**V** - Hierarquia das vias, além do estipulado na Lei do Sistema Viário Básico existente, deverá obedecer ao seguinte:

**a)** Os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões de vias determinadas pela Lei do Sistema Viário Básico;

**b)** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

**VI** - Todas as vias públicas constantes do loteamento e acessos às vias oficiais Estaduais ou Municipais deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador, contendo no mínimo:

**a)** Quando sua implantação se localizar dentro de áreas definidas como Perímetro Urbano ou Distrito, meio-fio, galerias de águas pluviais e sinalização de trânsito horizontal e vertical, incluindo identificação de logradouros, de acordo com o manual brasileiro de sinalização de trânsito, elaborado pelo Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN;

**b)** Abertura, terraplenagem e pavimentação, com sub-base de macadame ou brita graduada de no mínimo 15 cm (quinze centímetros), base de brita, revestimento asfáltico do tipo 1 CBUQ (camada betuminosa usinada à quente), com no mínimo cinco (05) cm de espessura, sobre superfície imprimada ou pintada, de acordo com os alinhamentos, greide e seção transversal de projeto dos logradouros públicos;

**c)** O Loteador deverá responsabilizar-se por quaisquer eventuais danos às vias, infraestruturas e equipamentos públicos existentes, sendo necessária reparação conforme orientação da Fiscalização Municipal;

**VII** - Em Vias locais, mediante aprovação do setor responsável, poderá ocorrer a execução pavimentação poliédrica, respeitando a largura da via conforme especificações da Lei do Sistema Viário, colocação de meios-fios e sarjetas e rampas de acessibilidade conforme NBR 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

**VIII** - O loteador deverá executar a pavimentação das calçadas, devidamente niveladas e de acordo com a norma de acessibilidade, conforme NBR 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, os materiais empregados, modelos de calçadas e taxa de permeabilidade serão definidas pelo setor responsável e apresentadas ao loteador ainda em fase inicial de projeto;

**IX** - Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências do item VI serão complementadas com outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**X** - Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma *faixa non edificandi*, deixando a distância mínima de cada margem recomendada pelo Código Florestal Brasileiro, isolada por cerca com tela metálica, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

**XI** - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas no Anexo I.

**XII** - O Município exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos;

**XIII** - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona.

**XIV** - Contenção de encostas, quando necessário;

**XV** - Rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, rede coletora de esgotamento sanitário, rede de iluminação pública, conforme exigências, indicações técnicas e aprovações dos órgãos competentes e a marcação das quadras e lotes;

**XVI** - Paisagismo e arborização, conforme Plano de Arborização do Município;

**XVII** - Os lotes encravados decorrentes de parcelamentos, cuja data de aprovação seja anterior à 31 (trinta e um) de dezembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro), poderão ter sua situação regularizada a partir de parecer do setor de engenharia ou equivalente, que após a análise da situação avaliará a solução mais adequada para o caso.

**XVIII** - Enquanto não houver edificação nos lotes, o loteador deverá manter a área do loteamento coberta com vegetação gramíneas, sob sua responsabilidade, a fim de se evitar erosão.

**§1º** - O órgão municipal competente poderá definir outras exigências quanto à infraestrutura mínima para loteamentos situados em áreas especiais, de acordo com a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

**§2º** - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as exigências mencionadas neste artigo para os loteamentos;

**§3º** - As obras de que cogita o presente artigo e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente;

**§4º** - Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte à rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço;

**§5º** - Nos casos em que não exista a infraestrutura no Município, o loteador deverá preparar o loteamento para recebê-la futuramente, sendo obrigatório, no caso da rede de esgoto, a implantar soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento;

**§6º** - Para fins de atendimento ao disposto no inciso XIV do caput deste artigo, o loteador deve solicitar junto ao órgão Público Municipal competente a indicação das espécies a serem plantadas de acordo com o local a ser loteado.

## **CAPÍTULO V**

### **Da Consulta Prévia**

**Art. 7º** - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo 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 seu representante legal;

**II** - Certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;

**III** - Certidão negativa, expedida pelo órgão competente da Municipalidade, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no Município, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

**IV** - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 02 (duas) vias impressas e arquivo em formato digital na extensão .dwg, na escala 1:1.000 (um por um mil), ou escala adequada da área a ser representada, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:

a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Curvas de nível de metro em metro;

d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de 1.000 m (um mil metros) de todas as divisas do parcelamento, com a devida cotagem dos elementos que a compõem (de acordo com o previsto na Lei de Vias do Município de Planalto - PR ou equivalente), áreas de recreação e locais de uso institucional

e) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

f) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

g) Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) Partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) Indicação do norte verdadeiro ou magnético;

j) Outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

**V** - Planta de situação da área a ser loteada, em (02) duas vias impressas e arquivo em formato digital na extensão .dwg, na escala 1:10.000 (um por dez mil), ou escala adequada ao tamanho da área a ser representada, com indicação de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator) dos vértices das quadras (que devem ser materializados quando houver a implantação do Loteamento), Georreferenciados com base em pelo menos (01) um dos marcos geodésicos espalhados pelo município, ou na ausência destes, ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), com indicação do sistema de referência utilizado, do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

**§1º** - Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas nos incisos IV e V do caput deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

**§2º** - O Município exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

**§3º** - As pranchas de desenho devem obedecer a normalização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. O interessado deverá apresentar as plantas em arquivo digital.

**§4º** - As denominações do loteamento e das ruas devem seguir regras e disposições apresentadas na Legislação Municipal vigente, devendo ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao escritório imobiliário competente.

**Art. 8º** - Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos equipamentos e serviços urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

**I** - O traçado básico das vias existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

**II** - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

**III** - Localização aproximada dos terrenos 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 dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

**§1º** - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, contados a partir da última solicitação do órgão responsável;

**§ 2º** - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia;

**§ 3º** - A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

## **CAPÍTULO VI**

### **Do Anteprojeto de Loteamento**

**Art. 9º** - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

**I** - Planta de situação da área a ser loteada na escala exigida no inciso V do Art. 7º em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros);

**II** - Licença prévia do Instituto Água e Terra (IAT), ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

**III** - Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, atendendo ao exigido no inciso V do Art. 7º desta Lei, na escala 1:1.000 (um por um mil), ou escala adequada ao tamanho da área a ser representada, em 02 (duas) vias impressas e arquivo em formato digital na extensão .dwg, com as seguintes informações:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) Sistema Viário do loteamento com posição de alinhamentos e meios-fios, respeitando-se os gabaritos mínimos estabelecidos na Lei do Sistema Viário;

d) Espaços abertos de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

e) Sistema de vias com respectivas larguras com a devida cotagem dos elementos que a compõem (de acordo com o previsto na Lei de Vias do Município de Planalto - PR ou equivalente);

f) Curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1,00m (um metro);

- g) Perfis longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;
- h) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- i) Faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- j) A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município devendo estar observado o disposto nesta lei conforme o artigo 6º, e outras informações, em resumo, sendo:
  - 1) Área total do parcelamento.
  - 2) Área total dos lotes;
  - 3) Área Pública, a saber:
  - 4) Área destinada à circulação;
  - 5) Áreas verdes;
  - 6) Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários;
- l) Demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

**IV** - As pranchas de desenho devem obedecer a normalização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

**Parágrafo Único** - O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 90 (noventa) dias.

## **CAPÍTULO VII**

### **Do Projeto de Loteamento**

**Art. 10º** - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

**I** - Os elementos apresentados nos itens I, II e III do Artigo 9º desta Lei, em 04 (quatro) vias impressas e 01 (uma) via em arquivo digital na extensão .dwg e .pdf contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Memorial justificativo e descritivo, descrevendo o projeto e indicando:
  - 1. A denominação, situação e caracterização da gleba;
  - 2. Os limites e confrontantes;
  - 3. A área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto dos lotes;
  - 4. A área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total;
  - 5. Outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano;
  - 6. A descrição do loteamento com suas características;
  - 7. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - 8. Memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.
- c) Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e também dos que serão implantados;
- e) Planta na escala 1:1.000, atendendo ao exigido no inciso V do Art. 7º desta Lei, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;
- f) Planta na escala 1:1.000 da divisão territorial, atendendo ao exigido no inciso V do Art. 7º desta Lei, com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e



público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

**II** - Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

a) Projeto de pavimentação todas as suas vias de circulação, meio-fio com sarjetas e projeto da pavimentação dos passeios, além do projeto de sinalização viária;

b) Projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, contendo memorial de cálculo em função da vazão, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

c) Projeto da rede de abastecimento de água e de rede coletora de esgoto, aprovados por órgão competentes;

d) Projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias; (As luminárias devem ser em LED, com potência mínima de 60 watts quando for vias locais, 150 watts quando for de vias arteriais, estruturais ou coletoras, ou voltagem maior desde que solicitado pelo município de acordo com a hierarquia das vias, as lâmpadas devem ser aprovadas pelo INMETRO e com anuência prévia do município, pois o município conta com sistema de luminárias personalizadas para garantia da qualidade das mesmas, sendo assim deverá seguir com o uso destas luminárias nos loteamentos a serem implantados);

e) Planta na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

f) Planta na escala 1:1.000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

g) Indicação do enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo;

h) Projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, ou órgão equivalente;

**III** - Anteprojeto de outras obras de infraestrutura que o Município julgue necessárias;

**IV** - Memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

**V** - Planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

**VI** - Quadro estatístico com a discriminação de:

a) número de quadras;

b) número de lotes por quadra;

c) número total de lotes;

d) área total da gleba a ser arruada;

e) área limítrofe às águas correntes e dormentes;

**VII** - As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

**VIII** - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no seu Conselho responsável;

**IX** - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal nº 6.766, ou Lei equivalente, e demais cláusulas que especifiquem:

- a) O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei, limitados à no máximo 24 (vinte e quatro) meses;
- c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas todas as obras de infraestrutura exigidas pelo município, mediante termo de conclusão expedido pela municipalidade;
- d) A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- e) O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**X** - Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) Título de propriedade;
- b) Certidões negativas de Tributos Municipais.

**XI** - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 120 (cento e vinte) dias.

**§1º** - O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pelo Município.

**§2º** - O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- a) as diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;
- b) as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
- c) outro motivo de relevante interesse urbanístico.

**§3º** - O projeto de rede coletora de esgotos a que se refere o inciso II do Caput deste artigo será exigido mesmo que não haja viabilidade técnica para a sua implantação pela concessionária, no entanto deverá ser aprovado e executado o projeto de rede seca de esgoto pelo loteador.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Do Projeto de Desmembramento e Remembramento**

**Art. 11º** - O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I** - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II** - Tipo de uso predominante no local;
- III** - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a (s) Zona (s) à qual está afeta este imóvel;
- IV** - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- V** - Dimensões lineares e angulares;
- VI** - Perfis do terreno;
- VII** - Indicação das edificações existentes;
- VIII** - Deverão ser apresentadas 03 (três) vias impressas e 1 via em arquivo digital (dwg).

**Parágrafo Único** - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 12º** - Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único** - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

**Art. 13º** - A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

**I** - Os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e demais leis vigentes que incidem sobre a situação;

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

**Art. 14º** - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Município, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO IX**

### **Da Aprovação e do Registro de Loteamento**

**Art. 15º** - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

**I** - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

**II** - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência expressa do Capítulo VII.

**§ 1º** - O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**§ 2º** - O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências e não prejudique o interesse público, conforme Lei, Decretos ou similares em vigência.

**Art. 16º** - Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá Alvará de Loteamento.

**Parágrafo Único** - No Decreto/Lei de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

**Art. 17º** - O loteador deverá apresentar ao Município, antes da liberação do Alvará de Loteamento, os projetos definitivos e detalhados de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento, conforme se tratar de loteamento a ser implantado em área localizada dentro do Perímetro Urbano:

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

**II** - Projeto definitivo e detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias, inclusive com planilha e memorial de cálculo atestando os diâmetros das tubulações a serem utilizadas;

**III** - Projeto definitivo e detalhado de rede de abastecimento de água potável;

**IV** - Projeto definitivo e detalhado de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

**V** - Projeto definitivo e de rede coletora de esgoto;

**VI** - Projeto de sinalização viária;

**VII** - Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma Físico-financeiro.

**Art. 18º** - No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

**I** - Executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 6º 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 em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

**III** - Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

**IV** - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Artigo 20, 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 inciso IX do Artigo 10 desta Lei;

**VII** - Responsabilizar-se por quaisquer eventuais danos às vias, infraestruturas e equipamentos públicos existentes.

**§ 1º** - As obras que constam no 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 será combinado entre o loteador e o Município, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

**Art. 19º** - No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 20º** - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços.

**Parágrafo Único** - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado, esta avaliação será feita pela comissão de avaliação municipal.

**I** - O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos;

II - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

**Art. 21º** - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

**I** - Título de propriedade do imóvel.

**II** - Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

**III** - Certidões Negativas:

a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

**IV** - Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

**V** - Cópia do ato de aprovação do loteamento;

**VI** - Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

**VII** - Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

**VIII** - Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

**§1º** - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso III do Artigo 6º desta Lei.

**§2º** - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

**Art. 22º** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

**§2º** - Após a vistoria o Município expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também o Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento.

**§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 esta Lei.

**Art. 23º** - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Artigo 20º, que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 24º** - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados 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 seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

**§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 Alvará e baixando-se novo Decreto.

**Art. 25º** - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO X**

### **Dos Condomínios Fechados Horizontais**

**Art. 26º** - Consideram-se condomínios horizontais:

**I** - condomínios horizontais de pequeno porte;

**II** - condomínios horizontais de médio porte;

**III** - condomínios horizontais de grande porte;

#### **Seção I**

##### **Dos Condomínios Horizontais de Pequeno, Médio e Grande Porte.**

**Art. 27º** - Considera-se condomínio horizontal de pequeno porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura com área de terreno total máxima de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Art. 28º** - Considera-se condomínio horizontal de médio porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área de terreno total seja superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 29º** - Considera-se condomínio horizontal de grande porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não,

realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total de terreno seja superior a 100.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 30º** - Os condomínios horizontais 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 e fração privativa e área construída de cada condômino.

**Art. 31º** - O condomínio horizontal, de pequeno ou médio porte, deverá obedecer às seguintes condições:

**I** - A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros);

**II** - A fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) mais a área comum;

**III** - Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

**IV** - Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo está fora do recuo obrigatório;

**V** - Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00 m (três metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de aberturas laterais;

**VI** - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, com mais de 20 (vinte) unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 6 (seis) metros de extensão;

**VII** - Será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura total mínima de 5 (cinco) metros.

**VIII** - O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento, a critério do Órgão Competente;

**IX** - O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações;

**X** - As vias internas do condomínio deverão ter:

a) 8,00 m (oito metros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento, 2,00 m (dois metros) de calçada;

b) 12,00 m (doze metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 8,00 m (oito metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçada para cada lado;

c) Quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 8,00 m (oito metros) de raio;

d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão de termo de vistoria do setor responsável;

**XI** - Deverão prover área de uso comum, sendo de no mínimo 5,0% (cinco por cento) da área total loteada, com no mínimo 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

**XII** - Habitações de programas de interesse social, terão flexibilização do parâmetro mínimo de cada unidade autônoma.

**Art. 32º** - O condomínio horizontal de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

**I** - A testada de cada unidade autônoma deverá ter no mínimo, a dimensão estabelecida para a zona em que se situa;

**II** - A fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter a área do lote mínimo estabelecida conforme a zona em que se situa;

**III** - Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

**IV** - Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo está fora do recuo obrigatório;

**V** - Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00 m (três metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de aberturas laterais;

**VI** - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, com mais de 20 (vinte) unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 6 (seis) metros de extensão;

**VII** - Será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si, com mínimo de 3,00 m (três metros) cada uma;

**VIII** - O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento, a critério do Órgão Competente;

**IX** - O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações;

**X** - As vias internas do condomínio deverão ter:

a) 10,00 m (dez metros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 7,00 m (sete metros) de pista de rolamento, 3,00 m (três metros) de calçada;

b) 15,00 m (quinze metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 9,00 m (nove metros) de pista de rolamento e 3,00 m (três metros) de calçada para cada lado;

c) quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 9,00 m (nove metros) de raio;

d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão de termo de vistoria emitido pelo setor responsável;

**XI** - Deverão prover área de uso comum, sendo de no mínimo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total loteada, com no mínimo 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

## **CAPÍTULO XI**

### **Das Chácaras de Recreação**



**Art. 33º** - Será permitido o parcelamento mediante chácara de recreação urbana, desde que a mesma atenda os seguintes critérios:

- A) O imóvel deve ter a descrição de todo o seu perímetro com rumo/azimutes em matrícula;
- B) Estar situado dentro do perímetro urbano existente;
- C) Área mínima de cada chácara ser de no mínimo 1.500,00 m<sup>2</sup>;
- D) Deverá ter testada mínima de 20 metros;
- E) Taxa de ocupação máxima de 40%;
- F) Os recuos para construção deverão seguir o código de obras do Município;
- H) Possuir rua urbana ou estrada rural já existente, com no mínimo pavimentação poliédrica que acesse o empreendimento. Caso a via existente de acesso não for pavimentada, o loteador deverá pavimentá-la para atender o disposto nesta legislação;
- I) Ser destinada a moradia/recreação e não ter atividade agrícolas;
- J) Não poderá ser desenvolvida nas chácaras atividades que prejudiquem a vizinhança urbana já existente;
- K) Seja respeitada a legislação ambiental vigente;
- L) Ser responsável de forma vitalícia, por infraestrutura mínima de água potável, esgoto e rede de energia elétrica;
- M) Em caso de necessidade de abertura de Ruas internas, as mesmas deverão seguir o padrão das vias Rurais Secundárias, e deverão no mínimo possuir pavimentação poliédrica, por conta do proprietário;
- N) Ter uma rua principal já existente, a qual funcionará como coletora para as chácaras.

**Parágrafo Único** - Caso seja necessário alguma obra de infraestrutura para o parcelamento, o proprietário deverá arcar com todos os custos das mesmas.

**Parágrafo Único** - Nestes tipos de ocupação, o município fica desobrigado de se responsabilizar por coleta de lixo e de iluminação pública, devendo o loteador se responsabilizar por estes serviços;

## **CAPÍTULO XII**

### **Das Disposições Penais**

**Art. 34º** - Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data da publicação desta Lei:

**I** - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;

**II** - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos 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, acessão da 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 será conforme anexo II e III parte integrante desta Lei.

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

**§3º** - A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

**Art. 35º** - Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

**Parágrafo Único** - Não cumprida 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. 36º** - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município 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 XIII** **Das Disposições Finais**

**Art. 37º** - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou comprometidos a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Conselho Municipal, após a publicação desta lei.

**§ 1º** - A aprovação e/ou desmembramento, será feita mediante Lei Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o *caput* deste Artigo.

**§ 2º** - A aprovação estará condicionada a não causar prejuízos ao ente público.

**§ 3º** - Na Lei deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

**§ 4º** - Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

**Art. 38º** - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

**Art. 39º** - Nenhum benefício do Poder Público municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia autorização do Executivo municipal.

**Art. 40º** - Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal no 6.766/79, Lei Federal Nº 13.465 e eventuais alterações, anexos, decretos e portarias das respectivas leis.

**Art. 41º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 1.752 de 11 de Dezembro de 2012, e demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de PLANALTO, XX de XXXX de 202X.

\*\*\*\*\*

**Prefeito Municipal**

**ANEXO I - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO - PLANALTO**

ZONAS	Lote Mínimo		Recuos Mínimos			Índices de Ocupação			
	Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal (m)	Lateral (m)	Fundos (m)	Número de Pavimentos Máximo	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)
ZCCS	240	8	0 <sup>2</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	04/08 <sup>4</sup>	4,0/7,5	90	10
ZEI I	360	12	5	2,0 <sup>1</sup>	2,0 <sup>1</sup>	02	2,5	60	30
ZEI II	1.500	25	5	3,0 <sup>1</sup>	3,0 <sup>1</sup>	02	1,5	70	20
ZEI III	2.000	25	5	3,0 <sup>1</sup>	3,0 <sup>1</sup>	02	1,5	70	20
ZEI-D	3.000	40	5	3,0 <sup>1</sup>	3,0 <sup>1</sup>	02	1,2	60	25
ZUM I	240	8	3,0 <sup>3</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	04/06 <sup>4</sup>	3,5	80	10
ZUM II	250	10	3,0 <sup>3</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	04	3,0	70	20
ZUM-D	360	12	3,0 <sup>3</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	02	1,2	60	25
ZEHIS	180	8	3,0 <sup>3</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	04	1,5	70	20
ZCU	1.500	20	10	2,0 <sup>1</sup>	2,0 <sup>1</sup>	02	1,5	40	40
ZPTL	Deverão Leis Específicas e complementares sobre o assunto.								
ZAPP	Não Parcelável e Não Ocupável								

<sup>1</sup> Será permitida a construção nas divisas laterais e fundos, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 20 metros de altura).

<sup>2</sup> O recuo zero será permitido para imóveis comerciais, sendo que o último elemento construtivo não poderá avançar de forma alguma sobre o passeio público (calçadas). Em caso de imóveis residenciais o recuo frontal a ser atendido será de 3,00 m.

<sup>3</sup> O recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 3,00 m, e na rua secundaria o recuo será de 1,50 m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 3,00 . A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 20% para subdivisão de lotes novos.

<sup>4</sup> Condicionado à ligação de tratamento de esgoto pública ou tratamento de esgoto interno ao lote conforme normas vigentes e de acordo com licenças ambientais. Só será admitido o despejo em fossa nos casos de até 8 unidade habitacionais.

**ANEXO II**

**RELAÇÃO DE INFRAÇÕES COM O TIPO DE PENALIDADE**

INFRAÇÃO	Multa ao Proprietário	Multa ao Responsável Técnico	Embargo	Interdição
Omissão, no projeto, da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;	X	X		
Início de loteamento sem responsável técnico, segundo as prescrições desta Lei;	X		X	
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por esta Lei, no local do loteamento;	X	X	X	
Execução de loteamento ou desmembramento ou remembramento em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais;	X	X	X	
Instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade do loteamento ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;	X	X	X	
Inobservância das prescrições desta Lei sobre equipamentos de segurança e proteção	X	X	X	
Inobservância do alinhamento e nivelamento	X	X	X	
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução do loteamento ou de suas instalações;		X	X	
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela locomoção de veículos pesados sobre trecho consolidados;	X			X
Inobservância das prescrições desta Lei quanto à mudança de responsável técnico;	X	X	X	X
Não atendimento à intimação para adequações, ajustes, correções ou melhorias.	X			

**ANEXO III****RELAÇÃO DE INFRAÇÕES E VALORES DE MULTAS**

INFRAÇÃO	UFP Unidade Fiscal de Planalto.
Omissão, no projeto, da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;	200
Início de loteamento sem responsável técnico, segundo as prescrições desta Lei;	150
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por esta Lei, no local do loteamento;	100
Execução de loteamento, desmembramento ou remembramento em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais;	150
Instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade do loteamento ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;	100
Inobservância das prescrições desta Lei sobre equipamentos de segurança e proteção	50
Inobservância do alinhamento e nivelamento	150
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução do loteamento ou de suas instalações;	150
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela locomoção de veículos pesados sobre trecho consolidados; (multa mais o ressarcimento do dano);	50
Inobservância das prescrições desta Lei quanto à mudança de responsável técnico;	30
Não atendimento à intimação para adequações, ajustes, correções ou melhorias.	200