

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2011**

### **Alteração:**

- *Lei Complementar nº001/2014 de 13 de marco de 2014.*
- *Lei Complementar nº023/2015 de 13 de fevereiro de 2015.*
- *Lei Complementar nº032/2016 de 12 de fevereiro de 2016.*
- *Lei Complementar nº033/2016 de 12 de fevereiro de 2016.*

### **DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO OESTE, ESTADO DE SANTA CATARINA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE, ESTADO DE SANTA CATARINA.**

**FAÇO** saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** O parcelamento do solo urbano, do Município de São Miguel do Oeste, rege-se-á por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela legislação federal e estadual.

§1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

**Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento.

**Art. 3º.** Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

**I - Loteamento:** a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;

#### **II – Desmembramento é:**

a) a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, dotado de redes de energia elétrica e água potável, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

b) a subdivisão de gleba em parcelas com áreas iguais ou superiores a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e largura mínima de 40,00m (quarenta metros), e servidas por acesso público ou de domínio público, desde que dotadas de redes de energia elétrica e água potável.

**III – Desdobramento:** é a divisão de lotes em parcelas, a fim de se constituírem em novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que dotados de redes de energia elétrica e água potável.

**IV - Remembramento:** a junção de dois ou mais lotes ou glebas, formando um único imóvel.

§1º Os loteamentos, desmembramentos e desdobramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com as normas de zoneamento de uso e ocupação do solo contidas na Lei do Plano Diretor de São Miguel do Oeste.

§2º - Considera-se lote urbano a parcela de terreno com área inferior a 5000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e gleba a parcela de terreno com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 4º.** Só é admissível o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana Consolidada e na Macrozona de Expansão Urbana, assim definidas na legislação municipal.

**Art. 5º.** Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, desdobramentos ou remembramentos realizados para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 6º.** Os loteamentos serão divididos em três categorias:

- I - Loteamentos Convencionais;
- II - Loteamentos Populares;
- III - Loteamentos de Interesse Social.

§1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§2º Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção e ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§4º Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica.

**Art. 7º.** *Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por: (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

- I - Vias de circulação pavimentadas;*
- II - escoamento das águas pluviais;*
- III - Rede para o abastecimento de água potável;*
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário;*
- V - Energia elétrica pública e domiciliar;*
- VI - Iluminação pública;*

VII – Sistema de hidrantes urbanos conforme legislação específica do Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo único.** A solução a que se refere o inciso IV deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde está estiver disponível. (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).

**Art. 8º.** Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura mínima será composta por:

- I - Vias de circulação com cascalhamento compactado ou pavimentadas com pedras irregulares ou asfáltica, com meio-fio e sarjeta;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 9º.** Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

**Art. 10.** Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I - Demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;
- II - Pontes e muros de arrimo.

### **Seção I Dos Objetivos**

**Art. 11.** Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - Adaptar o máximo possível o parcelamento à topografia local;
- III - Assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV - Compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;
- V - Garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VI - Assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, assim como as áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura;
- VII - Hierarquizar as vias urbanas, segundo tipo e destino de fluxo.

VIII - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

IX - Evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

## **Seção II Das Definições**

**Art. 12.** Para efeitos de aplicação e interpretação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

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

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

V - **Área de domínio público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, cujos acessos são irrestritos;

VI - **Área total dos lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VII - **Área total do parcelamento:** área abrangida pelo loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento;

VIII - **Área urbanizada:** compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinadas às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;

IX - **Arruamento:** o traçado, a demarcação e a abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

X - **Auto de infração:** é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;

XI - **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica;

XII - **Praça de retorno:** alargamento nos logradouros sem saída para manobras de veículos;

XIII - **Benfeitoria:** obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

XIV - **Caução:** depósito de valores ou bens para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

**XV - Consulta prévia de viabilidade:** documento fornecido pela  
Municipalidade informando os usos e parâmetros de construção, vigentes em determinados  
imóveis;

**XVI - CREA:** Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e  
Agronomia;

**XVII – DEINFRA:** Departamento Estadual de Infraestrutura;

**XVIII - DNIT:** Departamento Nacional de Infraestrutura de  
Transportes;

**XIX - DNPM:** Departamento Nacional de Produção Mineral;

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

**XXI - Escala:** relação constante entre as dimensões do desenho e a  
do que ele representa;

**XXII - Especificação:** discriminação dos materiais e serviços  
empregados;

**XXIII - Faixa de domínio:** é a área do terreno destinada ao poder  
público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

**XXIV - Faixa non aedificandi:** área do terreno onde não é  
permitido nenhum tipo de construção;

**XXV - FATMA:** Fundação do Meio Ambiente;

**XXVI - Faixa sanitária:** área destinada a condutores de dejetos;

**XXVII - Gleba:** é toda a área de terras com localização e  
configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

**XXVIII - Logradouro público:** toda parcela de território de  
propriedade pública e de uso comum da população;

**XXIX - Lote mínimo:** porção mínima permitida de terreno líquido  
como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

**XXX – Loteamento clandestino:** loteamento feito sem prévia  
aprovação ou em desacordo com o projeto;

**XXXI - Parcelamentos populares:** são considerados populares os  
parcelamentos comercializados por valores inferiores aos praticados no mercado e em condições de  
pagamentos facilitados, conforme avaliação da Municipalidade;

**XXXII - Penalidade:** conjunto ou sistema de penas impostas pela  
lei;

**XXXIII - Perímetro urbano:** linha que separa a zona urbana da  
zona rural;

XXXIV - **Referência de nível (RN):** ponto de controle vertical estabelecido num objeto (marco) de caráter permanente, natural ou artificial, cuja altitude foi determinada acima ou abaixo de um *datum* (nível do mar), e em geral, construído com o nome da RN, a altitude e o nome do órgão responsável;

XXXV - **Reincidente:** é quem violar os preceitos das leis, por cuja infração não caiba mais recurso;

XXXVI - **Talvegue:** é a linha sinuosa, no fundo do vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas;

XXXVII - **Testada:** é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

XXXVIII - **Título de declaração de propriedade:** título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

XXXIX - **Vistoria:** diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

## **CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS**

**Art. 13.** O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor Municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§1º A Municipalidade poderá limitar aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§2º O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

**Art. 14.** Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias, ser executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

**Parágrafo único.** Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência da Municipalidade e do órgão ambiental estadual.

**Art. 15.** Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos.

**Art. 16.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por lei;

II - Em áreas de proteção especial definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

III - Em áreas onde as condições geológicas e topográficas não aconselham edificações;

IV – Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

VI - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

VII - Em obras onde as condições ambientais ultrapassem os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VIII - Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Municipalidade;

IX - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

X - Em áreas de preservação permanente, assim definidas pela lei federal, estadual ou municipal;

*XI - Em distância mínima de 50 metros da margem dos sistemas de tratamento de esgoto, com lagoas de decantação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).*

§1º Nas áreas previstas no inciso III deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o laudo geológico, sob a responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado.

§2º Nos casos previstos nos incisos V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

**Art. 17.** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

**Art. 18.** Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 19.** Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I - As diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pelo Plano Diretor;

II - As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

**Art. 20.** A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, assim como a numeração das edificações, são privativos da Municipalidade.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.

### **CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 21.** *As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes no zoneamento de uso e ocupação do solo, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) dimensões lineares e frente para via oficial de domínio público inferior a 10,00m (dez metros) e nele ser inserido um círculo de raio de 5,00 metros. (Redação dada pela Lei Complementar n° 023/2015).*

**Parágrafo único.** *As dimensões mínimas previstas neste artigo ficam reduzidas quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados, pelos órgãos públicos competentes e localizado nas Áreas Especiais de Interesse Social, assim definidas na Lei do Plano Diretor. (Redação dada pela Lei Complementar n° 023/2015).*

**Art. 22.** São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

**Parágrafo único.** Poderá a Municipalidade, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 23.** São considerados comunitários os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

§1º Quando o espaço destinado à implantação de equipamentos comunitários, da gleba a ser loteada, for inferior ao lote mínimo exigido por lei, rememorar-se-á este ao espaço destinado à área verde, podendo o Município optar por uma das destinações ou fazê-la mista.

§2º Caso a soma da área comunitária com a área verde, não perfaça o lote mínimo exigido por lei, dar-se-á a destinação à área verde.

**Art. 24.** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Municipalidade indicará, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

§1º As vias projetadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§2º As vias deverão respeitar a Lei do Sistema Viário.



**Art. 25.** A Municipalidade poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.

**Art. 26.** Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente construída, nos termos do Código Civil Brasileiro.

**Art. 27.** A Municipalidade deverá analisar, ainda, a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

**Art. 28.** Aplicam-se aos desmembramentos que resultem em lotes, no que couber, o requisito urbanístico exigido aos loteamentos, exigindo-se ainda área verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a desmembrar ou no mínimo 360,00 m<sup>2</sup>, (trezentos e sessenta metros quadrados) com dimensões e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

**Art. 29.** Ao longo das águas correntes, nascentes e dormentes, é obrigatória a reserva de faixas não edificáveis com largura mínima de 15,00 (quinze metros) em cada lado.

## **CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS**

### **Seção I Das Vias de Circulação**

**Art. 30.** A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao disposto nesta Lei e o que estiver previsto na Lei do Plano Diretor, e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

**Art. 31.** Para efeito desta Lei, via urbana é composta de:

I - Caixa de rua: conjunto da área de circulação dos veículos mais o espaço destinado ao estacionamento;

II - Passeio: o caminho elevado de 5cm (cinco centímetros) a 25cm (vinte e cinco centímetros) acima do nível de circulação dos veículos, que ladeie a rua junto às edificações e se destine ao trânsito de pedestres;

III - Canteiro: área pavimentada ou ajardinada e levantada, como os passeios, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua ou ao lado de uma via.

**Art. 32.** Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida pela Lei do Sistema Viário.

**Art. 33.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Obedecer à hierarquia definida no Plano Diretor;

II - Garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público;

**Art. 34.** Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§1º O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100,00m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 14,00m (catorze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).

§2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

**Art. 35.** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

*I - declividade longitudinal permitida será: (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).*

- a) *Para as vias arteriais e coletoras: máxima de 15% (quinze por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 2% (dois por cento); (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).*
- b) *Para as vias locais e especiais: máxima de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 2% (dois por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).*

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

§1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

**Art. 36.** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

**Art. 37.** Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00m (cinco metros) de raio mínimo.

**Art. 38.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

**Art. 39.** As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 4,00m (quatro metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela secretaria municipal competente.

**Art. 40.** As ciclovias destinadas à circulação de bicicletas e afins, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) com declividade equivalente a declividade das vias públicas

## Seção II

## Das Quadras e Lotes

**Art. 41.** Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse 30% (trinta por cento) desta exigência e determinado pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Para as quadras que excederem o comprimento de 200,00m (duzentos metros), poderão ser exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pelo órgão municipal competente.

**Art. 42.** *O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município de São Miguel do Oeste é de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área, testada e dimensões lineares mínimas de 10,00m (dez metros) e nele ser inserido um raio de 5,00 metros, respeitando as dimensões mínimas de cada zona, conforme Anexo VI – Tabela de Parcelamento do Solo da Lei do Plano Diretor. (Redação dada pela Lei Complementar n° 023/2015).*

**Art. 43.** Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das normas técnicas desta Lei, sendo que:

I – O lote mínimo poderá ter a área reduzida para menos de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada inferior a 10,00m (dez metros), desde que aprovado por lei específica, após parecer favorável do Conselho de Planejamento Municipal e o parcelamento for destinado para Loteamentos de Interesse Social e Loteamentos Populares;

II - Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Zonas Especiais de Interesse Social;

**Art. 44.** Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas nesta Lei e na Lei do Plano Diretor.

**Art. 45.** Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o parcelamento do solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

## Seção III Das Áreas de Uso Público

**Art. 46.** No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas públicas nas seguintes proporções:

*I - Nos parcelamentos situados nas Macrozonas Urbanas Consolidada e de Expansão Imediata as áreas públicas serão:*

*a) de no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil da gleba a lotear, das quais um mínimo de: 4% (quatro por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis destinados especificamente a Áreas Verdes; 6% (seis por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis, destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (Redação dada pela Lei Complementar n° 001/2014).*

*II - Nos parcelamentos situados na Zona de Expansão Futura, as áreas públicas serão:*

a) de no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área da útil gleba a lotear, das quais um mínimo de: 4% (quatro por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis, destinados especificamente a Áreas Verdes; 6% (seis por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis, destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).

§1º As áreas públicas deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se também:

I - Para as áreas destinadas ao sistema de circulação, as diretrizes previstas na Lei do Sistema Viário;

II – Para as Áreas Verdes, a proporção de 8m<sup>2</sup> por habitante e ainda: No cálculo da densidade de ocupação serão considerados 05 habitantes por lote, considerando-se, ainda, a possibilidade de futuras subdivisões, de acordo com as áreas e dimensões mínimas, para lotes urbanos, previstas a legislação municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).

§2º A Municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§3º Exclui-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§4º Os loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), terão o percentual de áreas públicas estabelecido por lei municipal, isentando-se dos índices fixados neste artigo.

§5º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

§6º As Áreas Verdes de Lazer devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 47.** *As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários (uso institucional), as áreas verdes de lazer e as áreas verdes de interesse ecológico deverão observar os seguintes requisitos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2014).*

*I – As áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários (uso institucional): declividade inferior a 30% (trinta por cento); área mínima de 500m<sup>2</sup>; testada, largura e dimensão mínima de 12,00m. (Acréscitado pela Lei Complementar nº 001/2014).*

*II – As áreas verdes de lazer: declividade inferior a 30% (trinta por cento); área mínima de 360m<sup>2</sup>; testada, largura e dimensão mínima de 12,00m. (Acréscitado pela Lei Complementar nº 001/2014).*

*III – As áreas verdes de interesse ecológico: declividade inferior a 100% (cem por cento); área mínima de 300m<sup>2</sup>; testada, largura e dimensão mínima de 10,00m.*

#### **Seção IV** **Das Faixas Non Aedificandi**

**Art. 48.** Entende-se por áreas *non aedificandi* (não edificável) aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico, paisagístico e ambiental.

**Art. 49.** Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* (não edificável) o que segue:

I - Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias estaduais com 15,00m (quinze metros) para cada lado, partindo da faixa de domínio, conforme a Legislação Estadual;

II - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica, em toda área do Município;

III - Faixa reservada em glebas destinada ao futuro prolongamento das ruas e vias adjacentes;

IV - Faixa reservada nos loteamentos destinada à implantação de equipamentos urbanos;

V - Faixas de drenagem dos cursos d'água;

VI - Faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água e esgoto.

VII – Faixas ao longo das águas correntes, nascentes e dormentes, na forma do art. 29, da presente lei.

**Art. 50.** As faixas *non aedificandi* (não edificável) são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

§1º Na faixa *non aedificandi* (não edificável) é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

§2º Na faixa *non aedificandi* (não edificável) é vedada a construção de muros, inclusive muros para aterros.

## **Seção V Das Obras dos Loteamentos**

*Art. 51. Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto: (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*I - Demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*II - Abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificações da Municipalidade, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*III - Rede coletora de coleta de águas pluviais; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*IV - Drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*V - Sistema completo de distribuição de água tratada, em cada lado da rua; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*VI - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*VII – Instalação de hidrantes, conforme normas de segurança do Corpo de Bombeiros local; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*VIII – Pavimentação com pedra irregular ou pavimentação asfáltica ou blocos de concreto, no caso de loteamentos localizados nas Macrozonas Urbanas Consolidada e de Expansão Imediata; (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*IX - Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

**Parágrafo único:** *Serão permitidas o lançamento de águas pluviais em terrenos vizinhos, desde que não seja alterados os caminhos naturais dos talvegues de drenagem e que não ocasionem prejuízos ou agravos às glebas, lotes e edificações inferiores, comprovadas tecnicamente, e desde que seja aplicadas medidas de caráter preventivo ou similares, como o uso de sistema de dissipação ou similares. (Acrescentado pela Lei Complementar nº032/2016).*

**Art. 52.** O prazo máximo para execução das obras de loteamento é de até 360 dias (trezentos e sessenta), contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no Termo de Compromisso, constante do Anexo II desta lei.

**Art. 53.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação e a critério do Conselho de Planejamento Municipal, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, conforme Anexo I desta lei, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§3º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade.

### **Subseção I - Dos Loteamentos de Interesse Social**

**Art. 54.** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público e com a anuência do Conselho de Planejamento Municipal, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I - Abertura das vias;
- II - Demarcação dos lotes;

III - Instalação de rede de água potável;  
IV - Instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;  
V - Saneamento básico;  
VI – Cascalhamento compactado ou pavimentação com pedras irregulares ou asfáltica;  
VII – Drenagem pluvial.

§1º - Os lotes resultantes do parcelamento para interesse social deverão ter frente mínima de 8m (oito metros), área mínima de 128m<sup>2</sup> (cento e vinte e oito metros quadrados) em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§2º - Nos loteamentos de interesse social, as áreas públicas serão, no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais um mínimo de 4% (quatro por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer e 6% (seis por cento) a áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§3º - As obras de infraestrutura exigidas neste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

## **CAPÍTULO V**

### **DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO**

**Art. 55.** Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade, respectivamente:

- I - Pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;
- II - Pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;
- III - Pedido de análise de anteprojeto urbanístico;
- IV - Pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

**Art. 56.** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir parcelamento irregular.

#### **Seção I**

#### **Consulta Prévia de Viabilidade Técnica**

**Art. 57.** No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

- I - Croqui da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;
- II - Título ou Matrícula atualizada de propriedade do imóvel, fornecido pelo Registro de Imóveis;
- III - Indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;
- IV - Indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
- V - Indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

técnica, indicará:

**Art. 58.** A Municipalidade, ao informar sobre a viabilidade

- I - Zona a que pertence o loteamento;
- II - Dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;
- III - Indicações do sistema viário principal;
- IV - Existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio, faixas de drenagem dos cursos d'água e faixas sanitárias.

**Art. 59.** A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 15 (quinze) dias.

*Art. 60. O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 01(um) ano a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogada por mais 01 (um) ano, a pedido por escrito do interessado. (Redação dada pela Lei Complementar n° 023/2015).*

## **Seção II**

### **Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento**

**Art. 61.** Após as informações da Consulta Prévia de Viabilidade, antes da elaboração de qualquer projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar que a Municipalidade forneça as diretrizes básicas a serem obedecidas, de acordo com a legislação municipal vigente, apresentando para este fim, requerimento com os seguintes documentos:

I - Consulta prévia de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - Planta do perímetro do terreno na escala mínima de 1:2000 na qual conste:

- a) Divisas da gleba a ser loteada;
- b) Orientação magnética ou verdadeira;
- c) *Levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro da área a ser parcelada; (Redação dada pela Lei Complementar n° 001/2014).*
- d) Localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias, e demais obras ou instalações existentes no local;
- e) No caso de loteamento, o tipo de uso predominante a que se destina;
- f) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;
- g) Estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito;

III - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.



§1º O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado, registrado no CREA.

§2º Sempre que se fizer necessário, a critério da Municipalidade, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§3º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se admitir neste caso:

I - laudo baseado em estudo feito pela concessionária local de abastecimento de água, constando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;

**Art. 62.** O órgão municipal competente, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:

I - As vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;

II - Localização de escadarias (vias exclusivas para pedestres);

III - Definição das áreas *non aedificandi*, na forma dos arts. 29, 48, 49 e 50, da presente lei, provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, vias urbanas e adutoras;

IV - Faixas de escoamento de águas pluviais;

V - Áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto em legislação específica;

VI - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

VII - as zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 63.** O órgão municipal competente se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 64.** O prazo máximo de validade das diretrizes básicas para o parcelamento é de 6 (seis) meses, a contar da sua expedição.

**Art. 65.** Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

### **Seção III** **Do Anteprojeto Urbanístico**

**Art. 66.** Cumpridas as etapas da Seção I e Seção II deste Capítulo, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico do loteamento, submetendo-o à análise da Municipalidade, devendo apresentar:

I - Consulta prévia de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - Proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns na escala mínima de 1:1000;

III - Proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

Parágrafo único. Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

**Art. 67.** O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta seção em 2 (duas) vias impressas, uma das quais ficará com a Municipalidade e uma meio digital, para alimentar o banco de dados da Municipalidade.

**Art. 68.** Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

**Art. 69.** O prazo para estudos e liberação será de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** O anteprojeto terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.

#### **Seção IV**

#### **Do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento**

*Art. 70. O interessado, orientado pelas diretrizes urbanísticas obtidas na consulta de viabilidade e pelas diretrizes básicas urbanísticas, poderá solicitar a aprovação de projeto de loteamento, com os seguintes documentos relativos ao imóvel: (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*I - Requerimento solicitando licença para aprovação do projeto e início da execução das obras, assinado pelo proprietário ou seu representante legal; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*II - Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*III - Certidão atualizada de propriedade do terreno, transcrita no registro de imóveis; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*IV - Instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando for o caso; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*V - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*VI - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável, fornecida pelo órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*VII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*VIII - Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memorial descritivo dos mesmos; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*IX - ART do responsável técnico; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*X - Laudo geotécnico do loteamento, quando exigido pela Municipalidade; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*XI - Cronograma físico-financeiro das obras do loteamento; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*XII – Licença Ambiental Prévia – LAP – emitida pela FATMA ou órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*XIII – Arquivo digital dos loteamentos, desdobramento, remembramentos e desmembramento. (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

**Art. 71.** O projeto urbanístico, em 5 (cinco) vias impressas e 1 (uma) via em meio digital, deverá conter:

I - Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento conforme a Lei do Plano Diretor;

II - Projeto geométrico na escala de 1:1000, indicando:

- a) Norte geométrico ou verdadeiro;
- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) Curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);
- i) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);

- k) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- l) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) Em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas-de-lobo;
- n) Praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
- o) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi* estabelecidas pela legislação vigente;
- p) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- q) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- r) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;
- s) Faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;

III - Indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

**Art. 72.** *Os projetos complementares deverão constar de: (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*I - Projeto de rede de abastecimento d'água aprovado pelo órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*II – Projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*III - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo da bacia contribuinte; (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*IV - Projeto de pavimentação, incluindo passeios públicos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*V- Outras informações necessárias a critério da Municipalidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*§ 1º Caso venha a instalar-se estação de tratamento de esgotos na cidade, será exigido projeto de rede de esgoto cloacal, aprovado pelos órgãos competentes. (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

*§2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador. (Redação dada pela Lei Complementar nº 023/2015).*

**Art. 73.** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

**Art. 74.** O memorial descritivo do loteamento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - A descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II - Quadro de estatística contendo todas as áreas;

III - A fixação da zona de uso predominante;

IV - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

V - A área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

VI - Indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

VII - Limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;

VIII - A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecer às conexões necessárias a sua utilização.

**Art. 75.** A Municipalidade poderá exigir, ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

**Art. 76.** Todas as plantas e documentos constantes do projeto de loteamento serão assinados pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico legalmente habilitado, no órgão de classe competente, devendo ser apresentada a guia de ART dos projetos e execução das obras.

### **Seção V**

#### **Dos Projetos de Desmembramentos, Desdobramentos e Remembramentos**

**Art. 77.** Para aprovação de projeto definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do terreno, com certidão atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

III - Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

V - Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e mesmos;

VI - ART do responsável técnico;

VII - Planta planimétrica na escala de 1:500, indicando:

- a) Norte magnético ou verdadeiro;
- b) Planta de situação;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) Afastamentos exigidos devidamente cotados;
- h) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi*, estabelecidas pela legislação;
- i) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- j) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- k) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- l) Faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;
- m) Áreas *non aedificandi* em todos os prolongamentos de vias públicas, inclusive as locais, no caso de desmembramentos que gerem glebas urbanas.

VIII – Licença Ambiental Prévia – LAP – emitida pelo órgão ambiental competente para o caso de desmembramentos classificados na letra a, do inciso II, do artigo 3º desta Lei.

IX - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

**Art. 78.** Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em 5 (cinco) vias impressas e 1 (uma) via em meio digital.

**Parágrafo único.** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

**Art. 79.** A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

**Art. 80.** *Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto no Anexo VI da Lei do Plano Diretor, conforme a zona em que se situarem, observadas, entretanto, as dimensões mínimas estabelecidas no art. 42 desta Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

§1º. *As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos ou desdobramentos sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

§2º. *No caso de desdobramento poderá ser aprovado lote localizado nos fundos dos terrenos, obrigatoriamente, com acesso através de faixa “non aedificandi” com largura mínima de três metros (3,00m) e comprimento máximo de quarenta metros (40,00m), desde que seja acesso a um único lote e permita o acesso de veículos, possua redes de energia elétrica e água potável e seja incorporada ao lote resultante não sendo, no entanto, sua área computada dentro da área mínima prevista para lotes urbanos pelo artigo 42 desta Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

*§3º Nos parcelamentos do solo sob a forma de desdobramento ou desmembramento, os lotes resultantes não poderão ter sua infraestrutura, tal como: sistema de tratamento de efluentes, redes de água potável, redes de energia elétrica, redes de telefonia ou similares localizadas dentro de outro lote resultante do desdobramento ou desmembramento. (Redação dada pela Lei Complementar nº032/2016).*

**Art. 81.** O proprietário doará ao Município, sem ônus para este, no mínimo, a área estabelecida neste artigo, destinada à área verde, sendo:

I - Para desdobramentos e desmembramentos que gerem novas glebas, o proprietário fica isento;

II - Para áreas iguais ou superiores a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), que gerem lotes urbanos a percentagem deve ser igual a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada ou a um lote com área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

## **CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO, DESDOBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 82.** Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para o loteamento e 15 (quinze) dias para o desmembramento ou desdobramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, para decidir sobre sua aprovação.

§1º Os loteamentos e desmembramentos classificados na alínea a, do inciso II, do artigo 3º desta Lei deverão ser aprovados por Lei Municipal, mediante parecer do Conselho de Planejamento Municipal.

§2º Os desdobramentos, remembramentos e desmembramentos classificados na alínea “b”, do inciso II, do artigo 3º desta Lei, serão aprovados por Decreto, mediante parecer do Conselho de Planejamento Municipal.

**Art. 83.** Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado, através da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, quando:

I - Localizados em áreas de interesse especiais, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II - Localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerado até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;

III - Loteamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Parágrafo único.** Consideram-se áreas de interesse especial:

I - As necessárias à preservação do meio ambiente;

II - As que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, paisagístico, arquitetônico e científico;

III - As reservas para fins de planejamento regional ou urbano;

IV - As destinadas a instalações de distritos e áreas industriais.

**Art. 84.** Os projetos de parcelamento do solo poderão, a qualquer tempo, ser alterados, totais ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízos do lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

**Parágrafo único.** Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

**Art. 85.** A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

**Art. 86.** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, na forma constante do conforme Anexo II, obrigando-se:

I - Executar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras, conforme cronograma físico-financeiro aprovado com o projeto e estabelecido no Capítulo IV, Seção V - Das Obras dos Loteamentos;

II - Facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução a que se refere o art. 53 desta Lei, para garantia da execução das obras;

III - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no art. 51 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;

V - Anexar modelo do contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:

a) A condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do art. 51, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;

b) As restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes;

VI - Cauçionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.



**Art. 87.** No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para suas execuções.

**Parágrafo único.** No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - Definição de cada etapa do projeto;

II - Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

## **CAPÍTULO VII DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

*Art. 88. Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, na forma da legislação federal e estadual aplicável à espécie. (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

*§1º - No registro de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento) deverá ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedidas pelo órgão ambiental competente, sendo facultada a apresentação da LAI quando expressamente dispensada pela LAP (Licença Ambiental Prévia). (Redação dada pela Lei Complementar nº033/2016).*

**Art. 89.** Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 51 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, emitirá a certidão de verificação de obras de infraestrutura.

§1º 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.

§2º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 90.** A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pela Municipalidade, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

**Parágrafo único.** Aos projetos de loteamento ou desmembramento, que já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município na data da publicação da presente Lei aplicar-se-á a legislação anterior.

**Art. 91.** Fica sujeito à multa correspondente a 80% (oitenta por cento) da UFM (Unidade Fiscal Municipal), todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade e, em dobro, em caso de reincidência.

§1º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

**Art. 92.** A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art. 93.** Nenhum benefício do Poder Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, empacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 94.** O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 95.** Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra.

**Art. 96.** O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo único.** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

**Art. 97.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 01 (um) ano, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 98.** O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do Conselho de Planejamento Municipal.

de sua publicação. **Art. 99.** Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a data

disposições em contrário. **Art. 100.** Fica revogada a Lei nº 5.462, suas alterações e demais

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO OESTE-SC  
Em, 22 de dezembro de 2011.

**NELSON FOSS DA SILVA**  
Prefeito Municipal

**MOACIR FOGOLARI**  
Secretário Municipal de Administração

Esta lei foi publicada na presente data.

**MÔNICA SPIESS**  
Assistente de Administração I

**ANEXO I**  
**TERMO DE CAUCIONAMENTO**

<b>TERMO DE CAUCIONAMENTO</b> A QUE SE REFERE O ARTIGO 53 DESTA LEI COMPLEMENTAR
---

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO OESTE E (nome do proprietário e/ou \_\_\_\_\_ responsável) \_\_\_\_\_, CONSTANTE DO PROCESSO Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

A partir do dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio do Município de São Miguel do Oeste, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo \_\_\_\_/\_\_\_\_. Como garantia ficam caucionados os lotes \_\_\_\_\_, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

São Miguel do Oeste, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Representante Município

\_\_\_\_\_  
Loteador

**ANEXO II**  
**TERMO DE COMPROMISSO**

<b>TERMO DE COMPROMISSO</b> A QUE SE REFERE OS ARTIGOS 52 e 86 DESTA LEI COMPLEMENTAR
--

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO OESTE, SE OBRIGA (nome do proprietário e/ou responsável)

---

**I - Partes, Fundamento Legal, Local e Data.**

01. Partes: De um lado, o Município de São Miguel do Oeste - SC, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, \_\_\_\_\_, o Secretário Municipal responsável, \_\_\_\_\_, e por outro lado, \_\_\_\_\_, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento \_\_\_\_\_, constante do processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_.

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo \_\_\_\_ da Lei Municipal nº \_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e assinado aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_.

**II - Finalidade e Objeto**

4. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento \_\_\_\_\_ (nome do Loteamento) requerido pelo Processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_.

**III - Obrigações e Prazos**

6. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

a) Executar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;

d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;

e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de \_\_\_\_\_ UFMs, por dia útil de atraso seguinte.

f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

#### **IV - Eficácia, Validade e Revogação.**

07. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto.

#### **V - Foro e Encerramento**

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de \_\_\_\_\_.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

São Miguel do Oeste, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
Loteador e/ou proprietário

## ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	1
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	1
Seção I.....	3
Dos Objetivos.....	3
Seção II.....	4
Das Definições.....	4
CAPÍTULO II.....	6
DAS NORMAS GERAIS.....	6
CAPÍTULO III.....	8
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....	8
CAPÍTULO IV.....	9
DAS NORMAS TÉCNICAS.....	9
Seção I.....	9
Das Vias de Circulação.....	9
Seção II.....	11
Das Quadras e Lotes.....	11
Seção III.....	11
Das Áreas de Uso Público.....	11
Seção IV.....	12
Das Faixas Non Aedificandi.....	12
Seção V.....	13
Das Obras dos Loteamentos.....	13
Subseção I - Dos Loteamentos de Interesse Social.....	14
CAPÍTULO V.....	14
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO.....	14
Seção I.....	15
Consulta Prévia de Viabilidade Técnica.....	15
Seção II.....	15
Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento.....	15
Seção III.....	17
Do Anteprojeto Urbanístico.....	17
Seção IV.....	18
Do Projeto Técnico Definitivo de Loteamento.....	18
Seção V.....	21
Dos Projetos de Desmembramentos, Desdobramentos e Remembramentos.....	21
CAPÍTULO VI.....	22
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E.....	22
DESMEMBRAMENTO, DESDOBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO.....	22
CAPÍTULO VII.....	24
DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.....	24
CAPÍTULO VIII.....	25
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	25
ANEXO I.....	27
TERMO DE CAUCIONAMENTO.....	27
ANEXO II.....	28
TERMO DE COMPROMISSO.....	28