COMUNICADO

Com a finalidade de proporcionar maior clareza e facilitar a compreensão da proposta legislativa por parte da comunidade e dos demais interessados, informa-se que o presente Projeto de Lei está sendo apresentado em sua redação integralmente revisada, não observando, neste momento, a formatação técnica usual de projetos de alteração legislativa.

Ressalta-se que essa opção tem caráter excepcional e provisório, objetivando tão somente ampliar a transparência e permitir melhor visualização das modificações pretendidas, considerando que a proposição ainda poderá sofrer ajustes e aperfeiçoamentos ao longo de sua tramitação.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° xxxxxx/xxxx

PROPÕE ALTERAÇÕES À LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N. 1.772 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2023 QUE INSTITUIU A LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 77, III, da Lei Orgânica do Município, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

TÍTULO I

DOS FUNDAMENTOS E OBJETIVOS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente lei, elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e pela Lei Estadual nº 17.492 de 22 de janeiro de 2018 e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínios de lotes ou de unidades residenciais unifamiliares, considerando-se:

I - Loteamento, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento, a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificado ou ampliação das existentes;

III - Condomínios Residenciais Unifamiliares - a ocupação do solo por unidades autônomas constituídas por residências térreas ou assobradas, tendo discriminado a parte do terreno ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade;

IV - Condomínio Urbanístico de Lotes: é a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias internas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

Parágrafo único. Os empreendimentos de que tratam os incisos III e IV necessitam de emissão de Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU) que condicionará os seguintes itens:

I - A largura da via interna (mínima de 5,00m), com calçada de 1,50m de cada lado da via;

II - Localização de área comum destinada aos usos de recreação e lazer com no mínimo 10% do total da área da gleba, descontadas as áreas de preservação permanente;

III - Área mínima do lote de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

IV - Quantidade máxima de 250 (duzentos e cinquenta) lotes ou unidades autônomas;

V - Em terrenos com declividade acima de 15% ou em partes montanhosas do território, os condomínios não terão limitação de quantidade de lotes ou de unidades autônomas.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas definida na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências técnicas específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Parágrafo único. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor, pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano ou por lei municipal específica para casos especiais.

Art. 5º Os loteamentos serão divididos em três categorias:

I - Loteamentos Convencionais;

II - Loteamentos Populares;

III - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1° Loteamentos Convencionais são aqueles empreendimentos em que se exige a implantação completa de toda a infraestrutura e dos equipamentos urbanos, gerando uma área com plenas condições de moradia urbana utilizando o tamanho mínimo do lote para a zona onde se situa a gleba ou área objeto do parcelamento.

§ 2º Loteamentos Populares são aqueles empreendimentos privados em que se fazem exigências menores na implantação da infraestrutura, visando o barateamento do custo da terra para classes com renda de até 05(cinco) salários-mínimos mensais cuja gleba se localize em vazios urbanos localizados em áreas urbanas consolidadas.

a) a infraestrutura mínima exigida é a rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, além da abertura das ruas, demarcação dos lotes e quadras;

b) o ônus das demais infraestruturas exigidas nesta lei, poderá ser do Município, nas condições que definir o Regulamento por meio de Decreto municipal.

§ 3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles empreendimentos, executados exclusivamente pelo Poder Público, sendo definidas, para cada caso, as exigências mínimas de tamanho de lotes e infraestrutura, com a finalidade de resolver problemas de assentamentos de populações de baixa renda.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º Qualquer projeto do loteamento, condomínio ou desmembramento deverá ser elaborado em consonância com o Plano Diretor do Município e com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município, observando ainda:

I - o desenvolvimento urbano da região como um todo e do local em particular;

II - a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local;

III - a manutenção das áreas de preservação e dos monumentos do patrimônio histórico, arqueológico, antropológico, cultural ou artístico;

IV - a destinação, nos loteamentos para fins urbanos, de áreas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público, que serão, no mínimo, de 35% do total da gleba, dos quais, um mínimo de 10% será destinado especificamente às Áreas Verdes de Lazer e Áreas Comunitário-Institucionais, excluídas as áreas de Preservação Permanente; (Alterado)

V - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, que poderá ser

reduzida por lei municipal que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado; (Alterado)

V-A - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d´água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; (Acrescentado)

VI - nos fundos de vale e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos bem como para circulação, sendo essas faixas proporcionais ao Plano de Drenagem.

VII - As vias do loteamento deverão integrar-se e articular-se com o sistema viário oficial, existente ou projetado, bem como harmonizar-se com a topografia local e assegurar o adequado escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, sendo vedada qualquer intervenção que o prejudique, admitindo-se a tubulação de cursos d'água somente mediante prévia anuência do Município, após análise e aprovação do respectivo projeto de drenagem e da regularização ambiental pertinente; (Alterado)

VIII - Revogado.

IX - Nos desmembramentos com área igual ou superior a 15.000 m² será reservado 5% (cinco por cento) do total para Áreas Verdes de Lazer e Áreas Comunitário-Institucionais, excluídas as áreas de Preservação Permanente; (Alterado)

X - as áreas remanescentes que possam existir em decorrência de loteamentos e de condomínios deverão manter-se com acesso público oficial. (Alterado)

XI - Para desmembramentos originados de condomínios, os quais foram instituídos por inventários, ficam isentos do cumprimento do parágrafo anterior e das exigências de lotes com testada mínima estabelecida pela Lei Municipal de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecendo, sempre, ao tamanho de lote e testada mínima estabelecidos pela Lei Federal de Parcelamento de Solo;

XII - em parcelamentos com mais de 200 lotes, quando da aprovação, será assinado Termo de Compromisso com a Prefeitura Municipal com a finalidade de destinação de recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano na

proporção de 5 (cinco) UFM para cada lote aprovado, destinados à manutenção do sistema após a fase de entrega do parcelamento.

Art. 7º Constará nas Diretrizes Urbanísticas a indicação da área destinada aos equipamentos urbanos e comunitários podendo ser alterada mediante justificativa técnica. (Alterado)

§ 1º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a ser criados e como tal classificado.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de saúde, educação, cultura, administração, recreação e equivalentes, bem como outros que venham a ser criados e como tal considerado.

Art. 8º Os loteamentos residenciais com mais de 300 (trezentos) lotes, ficam obrigados a compensar o município com a construção de equipamentos comunitários de interesse do planejamento do Município, na proporção de 2,00m² (dois metros quadrados) de área construída por lote.

§ 1º Fica a critério do Município a escolha do(s) equipamento(s) público(s) necessário(s) pela compensação, a localização onde deve ser construído e as diretrizes de elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia.

§ 2º Os projetos de arquitetura e engenharia necessários para construção do(s) equipamento(s) público(s) deverão ser elaborados pelos empreendedores, ficando a cargo da Munícipio a análise e aprovação.

§ 3º Empreendimentos contíguos e de mesmo proprietário serão considerados um único empreendimento para fins de cálculo compensatório.

Art. 9º Nos parcelamentos de terrenos situados na orla marítima e nas margens de rios e lagos de domínio marítimo, a constituição de lotes numa faixa de 33 metros, medidos horizontalmente da posição da preamar para a parte da terra, está sujeita à regularização junto ao órgão da união competente.

Parágrafo único. As faixas de que trata este artigo, poderão ser computadas no percentual de áreas, exigidas no artigo 7º desta Lei, desde que os ocupantes sejam titulares do aforamento ou de direito preferencial ao aforamento.

Art. 10. Nos parcelamentos situados em áreas industriais predominantes será permitido uso residencial para moradia dos trabalhadores, numa proporção

adequada ao tamanho do empreendimento, com pelo menos, 30% da área com lotes residenciais.

Art. 11. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita, por meio de números e letras.

Art. 12. Nos loteamentos, e condomínios residenciais unifamiliares o comprimento das quadras ou áreas similares não poderá ser superior a 200,00 metros.

Art. 13. As áreas e as testadas mínimas dos lotes obedecerão aos seguintes critérios:

I - lotes com área mínima de 360m² e testada mínima de 12m;

II - lotes com área mínima de 250m² e testada mínima de 10m nas áreas destinadas a loteamentos populares;

III - lotes e testadas com dimensões especiais, de 125,00m² de área e 5,00 metros de testada, em loteamentos de interesse social, quando executados pelo Poder Público, para o atendimento de populações com renda inferior a 3 salários-mínimos.

Art. 14. Os lotes de esquina serão no mínimo 25% maiores do que o lote mínimo exigido para a respectiva área de planejamento.

Art. 15. As áreas de Preservação definidas na legislação urbanística, localizadas no interior de glebas objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e asseguradas a sua destinação.

Art. 16. Nas áreas definidas pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo como áreas sujeitas a Planos de Urbanização Específica, o parcelamento do solo para fins urbanos só poderá ocorrer após a execução desses planos pelo órgão Municipal de Planejamento.

§ 1º Os Planos de Urbanização Específica deverão atingir a totalidade das propriedades da área.

§ 2º Deduzidas as áreas necessárias às vias e logradouros públicos, a ocupação do restante da área total poderá ocorrer em forma de lotes redistribuídos aos proprietários proporcionalmente à contribuição de cada um.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 17. O projeto de parcelamento será precedido, independente umas das outras, das seguintes etapas legais:

I - Consulta de Viabilidade na Prefeitura e Órgãos Ambientais e concessionárias de serviços Públicos;

II - Emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU);

III - Anteprojeto;

IV - Projeto Definitivo.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade

Art. 18. A Prefeitura terá o prazo de 30 (trinta) dias para responder à consulta de viabilidade; 60 (sessenta) dias para a Emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU); 60 (sessenta) dias para o exame de anteprojeto; e 30 (trinta) dias para manifestar-se sobre o projeto definitivo. (Alterado)

§ § 1º As diretrizes fixadas na GDU vigorarão pelo prazo de um ano. Ultrapassado este período, poderão ser exigidas novas diretrizes ou prorrogadas as existentes. (Alterado)

§ 2º Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pela Prefeitura, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 19. A consulta de viabilidade configura mero pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento ou desmembramento, não sendo, porém, conclusivas nem gerando direitos.

Seção II

Da Guia de Diretrizes Urbanísticas

Art. 20. Antes da elaboração do projeto urbanístico, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, as diretrizes específicas para:

I - o parcelamento ou condomínio, o uso e a ocupação do solo;

II - o traçado do sistema viário;

III - a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis; e

IV - as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à infraestrutura básica e à complementar, consultadas previamente as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e de água e saneamento, quanto à viabilidade técnica e econômica de atendimento do projeto de urbanização nos moldes propostos pelo empreendedor.

Art. 21. Fica instituída a Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU), que emitirá diretrizes urbanísticas para a orientar a elaboração de projetos de loteamento, condomínios e de estudos urbanos específicos que contenham parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos de desmembramento e desdobros. (Alterado)

Parágrafo único. A disponibilização da GDU deve ocorrer obrigatoriamente antes da deflagração da análise dos projetos e estudos urbanos enquadrados;

Art. 22. A GDU será elaborada e emitida por uma Comissão, conforme artigo 45, desta Lei, que se reunirá uma vez a cada 30 (trinta) dias e examinará os processos que deram entrada até 7 dias anteriores e será cobrada uma Taxa de 10 UFMs a ser depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Os documentos e estudos necessários para a deflagração do processo administrativo da GDU serão regulamentados em portaria complementar da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

Art. 23. A GDU deve conter, dentre outros:

I - enquadramento, indicando a(s) motivação(ões) da emissão da GDU;

II - escopo, indicando a finalidade da diretriz urbanística;

III - diretrizes urbanísticas obrigatórias;

IV - diretrizes urbanísticas orientadoras, quando pertinente;

V - diretrizes edilícias, quando cabível;

VI - indicar a obrigatoriedade de análise de conformidade em etapas futuras de aprovação;

VII - informações adicionais pertinentes que possam auxiliar os requerentes para a análise do processo em outras etapas.

Art. 24. As diretrizes urbanísticas dispostas na GDU têm caráter vinculante para análise e aprovação de projetos pelo Poder Público e ao requerente.

Parágrafo único. Projetos divergentes ao que dispõe a GDU serão suspensos até que o requerente proceda com a correção, a qual deverá ser realizada no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de extinção, salvo mediante justificativa técnica. (Alterado)

Seção III

Do Anteprojeto

Art. 25. O anteprojeto do parcelamento será elaborado a partir da emissão da GDU, contendo desenhos técnicos que representam as intenções projetuais que contenham a materialidade técnica das diretrizes emitidas pelo Poder Público, devendo sua solicitação ser instruída com os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - planta de situação do terreno;

III - planta da gleba a ser parcelada, assinada pelo proprietário ou representante legal e por profissional registrado no CREA ou CAU contendo pelo menos:

a) dados de medição topográfica do terreno com curvas de nível de metro em metro;

b) localização dos cursos d`água, terrenos de marinha, bosques, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

c) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e adjacências com as respectivas distâncias da área a ser parcelada.

§ 1º Quando o parcelamento não abrange a área total do imóvel, deverá o proprietário apresentar planta que englobe a totalidade do terreno.

§ 2º Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada até o talvegue ou divisor d`água mais próximo.

Art. 26. No exame do anteprojeto, o órgão municipal competente analisará na planta da gleba a ser parcelada os seguintes elementos:

I - as ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido;

II - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;

III - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas "non aedificandi" destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

IV - a relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado;

V - áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

Art. 26-A. As alterações na configuração do traçado viário e das áreas públicas decorrentes dos demais projetos complementares e licenças ambientais e urbanísticas ensejam a reaprovação do anteprojeto urbanístico. (Acrescentado)

Parágrafo único. Nos casos a que se refere o caput, a autoridade licenciadora deve avaliar a necessidade de revisão das diretrizes urbanísticas e de alterações no Termo de Referência para elaboração de EIV. (Acrescentado)

Seção IV

Do Projeto Definitivo

Art. 27. O projeto definitivo deve ser elaborado a partir do anteprojeto urbanístico aprovado, observadas as disposições desta Lei e as diretrizes urbanísticas prévias formuladas pela autoridade licenciadora, contendo desenhos, memoriais descritivos, cronogramas das obras, título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais. (Alterado)

Art. 28. Os desenhos do projeto definitivo deverão conter:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema viário com respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

VI - a indicação de marca de delimitação das áreas de preservação;

VII - a indicação em planta e perfil de todas e linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - a indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

IX - projeto completo de rede de distribuição de água, indicando fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações, especificação dos materiais empregados;

X - projeto da rede de energia elétrica;

XI - projeto do sistema de drenagem;

XII - Projeto de esgoto sanitário:

a) até 50 lotes/glebas: rede de esgoto sanitário e projeto de tratamento individual.

b) acima de 50 lotes/glebas: rede de esgoto sanitário com estação de tratamento dos efluentes.

XIII - projeto da pavimentação e arborização com os cálculos respectivos e especificações dos materiais e espécies a serem empregados;

XIV - placas indicativas dos nomes dos logradouros;

XV - placas de sinalizações de trânsito;

XVI - outros documentos ou indicações que se julgarem necessários.

Parágrafo único. Tratando-se de loteamentos populares, o projeto definitivo poderá ficar isento da observância dos itens XI a XIII deste artigo, acrescentando-se, porém, a execução de meio-fio pré-moldado.

Art. 29. O memorial descritivo deverá conter:

I - a descrição sucinta do parcelamento;

II - as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do Planejamento municipal;

III - a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do parcelamento.

IV - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no parcelamento e adjacências.

Art. 30. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referente ao abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 31. Juntamente com o projeto definitivo, o interessado apresentará, igualmente, cronograma das obras de infraestrutura do loteamento, indicando os prazos em que deverão executar as suas diversas fases.

Parágrafo único. A prorrogação do cronograma será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido, a qual mesmo sendo aceita pela Prefeitura, obrigará o interessado a adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes para a área.

Art. 32. A aprovação do projeto definitivo ficará ainda condicionada, quando for o caso, ao atendimento das exigências detidas da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 33. Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores, apresentará o interessado o projeto à prefeitura e, se aprovado, assinará Termo de Compromisso em que se obrigará:

I - A executar, sem ônus para a Prefeitura e no prazo legal por ela fixado, os seguintes serviços:

a) Abertura das vias e praças, com marcos de alinhamento e nivelamento, em pedra ou concreto;

b) redes de distribuição de água e de energia elétrica;

c) redes de esgotamento sanitário e sistema de drenagem, quando for o caso;

d) terraplanagem das vias e logradouros e sua arborização, se for exigido;

e) pavimentação das vias e logradouros.

II - A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, durante a realização das obras e serviços;

III - A fazer constar dos compromissos de compra e venda e respectivas escrituras definitivas as restrições previstas nesta Lei, especialmente às obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente os compromissos compradores ou adquirentes na proporção da área de cada lote.

§ 1º Como garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, será calculada uma quantidade de lotes do terreno a ser loteado, equivalente a 30% (trinta por cento) de sua totalidade estabelecida pelo órgão Municipal competente;

§ 2º A caução da área referida no parágrafo anterior constará expressamente do Termo de Compromisso e será liberada proporcionalmente à entrega das obras de infraestrutura que visa garantir;

§ 3º Findo o prazo previsto no artigo seguinte sem a conclusão completa das obras, o Município realizará aquelas que julgar necessárias, adjudicando ao seu patrimônio a área caucionada.

Art. 33-A. Fica autorizada, de forma excepcional e condicionada, a construção de edificações nos lotes pelo próprio empreendedor, de maneira concomitante à execução das obras de infraestrutura do condomínio, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos: (Acrescentado)

I – o projeto definitivo do parcelamento esteja devidamente aprovado pelo Município e regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; (Acrescentado)

II – tenha sido firmado o Termo de Compromisso previsto no art. 33 desta Lei, com prestação das garantias exigidas para a completa execução da infraestrutura; (Acrescentado)

III – esteja executada, no mínimo, a infraestrutura essencial de acesso, compreendendo: (Acrescentado)

a) abertura e terraplanagem das vias correspondentes ao(s) lote(s); (Acrescentado)

b) drenagem pluvial primária; (Acrescentado)

c) rede de abastecimento de água; (Acrescentado)

d) rede de energia elétrica; (Acrescentado)

IV – a construção não comprometa a execução das obras de infraestrutura previstas no cronograma aprovado; (Acrescentado)

V – haja manifestação favorável do órgão municipal competente, mediante vistoria técnica, atestando a viabilidade da construção simultânea. (Acrescentado)

§ 1º A autorização para construção concomitante não exime o empreendedor da responsabilidade integral pela execução, conclusão, manutenção e entrega da infraestrutura do parcelamento, nos prazos estabelecidos. (Acrescentado)

§ 2º O Município poderá suspender ou revogar a autorização prevista neste artigo caso seja constatado prejuízo à execução das obras de infraestrutura, descumprimento do cronograma ou risco à segurança pública. (Acrescentado)

§ 3º A emissão de alvará de construção nos termos deste artigo não implica aceitação, ainda que parcial, das obras de infraestrutura pelo Município. (Acrescentado)

Art. 34. O termo de compromisso é condição indispensável à concessão de Alvará de Licença para a execução dos serviços com vigência por 2 (dois) anos podendo ser prorrogado por igual período.

Parágrafo único. O termo de compromisso e o alvará de Licença de que trata este artigo consignarão, de modo expresso e sob pena de cassação deste, a obrigatoriedade do pedido de inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias e, após, a prova da matrícula definitiva no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 35. Toda aprovação de projeto de loteamento, com o respectivo alvará de licença para a execução das obras de infraestrutura será comunicada ao registro de Imóvel pelo órgão competente da Prefeitura que, uma vez aprovado o pedido de inscrição do loteamento, requererá, junto àquele, a averbação do Termo de Compromisso.

Art. 36. Desde a data da inscrição definitiva do loteamento no Registro de Imóvel, e uma vez que passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, o órgão competente municipal requererá a devida averbação.

CAPÍTULO IV

DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 37. Para a aprovação dos projetos de remembramento, deverá o interessado apresentar requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel a ser remembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 38. A aprovação do projeto de remembramento só será permitida quando:

I - os lotes remembrados independem das dimensões mínimas previstas na presente Lei;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificado, constituir lote independente, segundo as dimensões mínimas previstas nesta lei.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 39. No parcelamento do solo, constituem Áreas de Uso Público:

I - áreas do Sistema Viário, destinadas a circulação;

II - áreas dos Equipamentos Urbanos e Comunitários públicos, destinadas à prestação dos principais serviços no Município, caracterizadas pelo domínio e utilidade públicos;

III - Áreas Verdes Urbanas e Espaços Livres, destinados aos propósitos de recreação, de lazer, de melhoria da qualidade ambiental urbana, de manutenção ou melhoria da paisagem, de proteção de bens, e de manifestações culturais, caracterizados pelo uso público, localizadas na área urbanizada, e indisponíveis para construção de moradias.

§ 1º Não será considerado no cálculo das áreas de uso público, referidas no caput, as Áreas de Preservação Permanente eventualmente existentes no terreno.

§ 2º Revogado.

Art. 39-A. Nos parcelamentos do solo realizados sob a forma de condomínios deverá ser destinada ao Município área pública correspondente, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento. (Acrescentado)

§ 1º Para fins do disposto no caput, consideram-se áreas públicas aquelas destinadas a: (Acrescentado)

I – Equipamentos Urbanos e Comunitários públicos, voltados à prestação de serviços públicos municipais; (Acrescentado)

II – Áreas Verdes Urbanas e Espaços Livres, destinados à recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção da paisagem e demais funções socioambientais; (Acrescentado)

III – Vias públicas municipais projetadas, desde que se constituam em novas vias integrantes do sistema viário municipal, ou extensão de vias existentes, excluídos os alargamentos viários. (Acrescentado)

§ 2º As áreas públicas previstas neste artigo deverão ser localizadas em área útil e adequada, compatíveis com a função a que se destinam, e transferidas ao domínio público municipal, livres e desembaraçadas de ônus. (Acrescentado)

§ 3º Não serão computadas, para fins do cálculo do percentual mínimo de 10% (dez por cento): (Acrescentado)

I – as Áreas de Preservação Permanente – APPs eventualmente existentes no imóvel; (Acrescentado)

II – áreas de alargamento de vias existentes. (Acrescentado)

§ 4º A implantação, dimensionamento e localização das áreas públicas dependerão de análise e aprovação do órgão municipal competente, observadas as diretrizes do planejamento urbano e da legislação vigente. (Acrescentado)

Art. 40. As áreas de uso público deverão passar para o domínio do Município, no ato de registro do loteamento ou do condomínio fechado.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 41. As Áreas Verdes Urbanas e Espaços Livres devem estar localizadas preferencialmente junto aos espaços destinados à implantação de equipamentos urbanos e de uso institucional, não podendo, após a aprovação do parcelamento, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos, salvo nas hipóteses dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O disposto no caput também se aplica aos condomínios fechados.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 42. A abertura de qualquer via ou logradouro público no Município de Governador Celso Ramos dependerá:

I - de prévia justificativa da autoridade competente, esclarecendo as razões de interesse público;

II - de projeto urbanístico subordinado às normas estabelecidas nesta Lei e demais aplicáveis, sendo obrigatória a apresentação de registro ou anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho;

III - da aprovação do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras.

Art. 43. Todo e qualquer parcelamento do solo urbano ou condomínio fechado deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária existente do Município.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput recairão sobre o empreendedor.

Art. 44. As vias de circulação de qualquer parcelamento do solo urbano deverão:

I - observar as diretrizes viárias constantes nesta Lei;

II - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências dos espaços territoriais a serem parcelados;

III - harmonizar-se com a topografia local, especialmente nas áreas de ocupação condicionada;

IV - obedecer à classificação, caracterização e hierarquia do sistema viário, bem como os perfis definidos no Anexo I.

Parágrafo único. As vias de circulação de novos parcelamentos aprovados a contar da aprovação desta Lei, serão enquadradas para fins de uso e ocupação do solo de acordo com o local a que ela pertencer e as categorias de uso definidas pelo planejamento municipal definidas por meio de estudos técnicos de análise de entorno e de compatibilidade locacional, sem prejuízo daquelas já instaladas.

Art. 45. As vias a serem criadas ficam assim classificadas, com as dimensões mínimas e Anexo I com o perfil das vias:

I - Via Arterial; caixa da via de 28,00m; canteiro central e passeios/calçadas de 3,00m, são vias que tem a função de ligar duas regiões do município, que podem ser controladas por semáforos e que possuem interseções em nível, o que possibilita acesso a lotes e outras vias, com velocidade máxima de 60 km/h, (Alterado)

II - Via Principal: caixa da via de 20,00m; passeios/calçadas de 3,00m; são vias com características de trânsito rápido que dão continuidade ao fluxo viário e constituem a estrutura do sistema viário, com velocidade máxima de 50km/h; (Alterado)

III - Vias Coletora; caixa da via de 16,00m e passeios/calçadas de 3,00m são vias que têm a função de coletar e redistribuir o trânsito do bairro para outros locais da cidade e, geralmente, elas ligam as vias estruturais ou arteriais às locais, com velocidade máxima de 40 km/h; (Alterado)

IV - Via Local; caixa da via de 12,00m; passeios/calçadas de 2,00m, são destinadas ao tráfego local, de acesso ao lote, sem semáforos utilizada para acessar locais no próprio bairro, formando o feixe das ruas tradicionais de acesso à moradia, com velocidade máxima é de 30 km/h; (Alterado)

V - Vias de pedestre - utilizada como servidão ou para /acesso à praia ou quando a quadra for maior que 200,00m de comprimento e deverá ter caixa da via de 3,00m. (Alterado)

§ 1º Considera-se caixa da via a área situada entre divisas dos lotes, sobre a qual se assentam todos os elementos que compõem uma via, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança e calçada, até o alinhamento que separa os imóveis lindeiros. (Alterado)

§ 2º Os parâmetros desse artigo ficam a critério da municipalidade em caso de interesse público. (Alterado)

Art. 46. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta.

Art. 47. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento), devendo apresentar abaulamento mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento) e caso haja necessidade imperiosa de ajustes para maior, deve vir acompanhado sempre de um laudo técnico emitido por profissional habilitado.

Art. 48. Os passeios ou calçadas terão, na seção transversal, declive mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento).

Art. 49. Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos lindeiros, serão obrigatórios taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento) sem prejuízo do passeio.

Art. 50. As vias de circulação sem saída serão autorizadas quando providas de sistema de retorno no seu término e quando seu comprimento não exceder a 200 m (duzentos metros).

Parágrafo único. Os sistemas de retorno deverão possuir mínimo de 9 m (nove metros), e passeio contornando todo o perímetro do retorno com largura igual à dos passeios da via de acesso, conforme modelos serão emitidos por Portaria do órgão municipal competente.

Art. 51. Nos cruzamentos, os alinhamentos das vias deverão concordar por um arco de círculo medindo no mínimo:

I - raio de 12 m (doze metros) para vias principais;

II - raio de 8 m (oito metros) para vias distribuidoras;

III - raio de 5 m (cinco metros) para vias locais.

§ 1º Os cruzamentos de vias de hierarquia diferente à concordância que se refere o "caput" deste artigo obedecerá a interseção ou ao Raio Mínimo Definido Para a Via de Maior Porte.

§ 2º Nos cruzamentos com Vias Arteriais a concordância será definida pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

Art. 52. Em qualquer uso ou atividade as rampas de acesso somente poderão iniciar a partir do alinhamento do lote.

CAPÍTULO VII

DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS PARCELAMENTOS

Art. 53. A fiscalização dos parcelamentos se exercerá em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Na fase de execução das obras de infraestrutura o setor responsável da Prefeitura fará constante vistoria frequente relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Art. 54. Realizados os serviços de infraestrutura previstos em lei, o parcelador requerá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, porém, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação e/ou restauração dos serviços e obras de infraestrutura que vierem a ser danificados, até a entrega e a aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 55. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita sem qualquer ônus para a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo.

Art. 56. Para os efeitos da presente lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente, capítulos VI, VII, VIII e IX.

TÍTULO II

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. Fica instituída no âmbito do Poder Executivo Municipal, a Comissão de Diretrizes Urbanísticas (CDU), no âmbito do organograma do órgão municipal competente, que tem por finalidade emitir, nos termos da legislação federal e estadual em vigor, as diretrizes para elaboração dos projetos de parcelamento do solo urbano, que deverão ser cumpridas pelo empreendedor. (Regulamentado pelo Decreto nº 71/2024)

§ 1º A CDU será constituída por 3 (três) servidores técnicos com formação em arquitetura e urbanismo e engenharia, com mandato de 2(dois) anos podendo ser reconduzido, designados por Ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º Ato do Poder Executivo regulamentará a CDU em até 90 (noventa) dias a contar da aprovação desta Lei.

Art. 58. As normas de parcelamento do solo, previstas nesta Lei não se aplicam aos licenciamentos urbanísticos de loteamentos, condomínios, desmembramentos e remembramentos que, na data de vigor desta lei, já estiverem com seus projetos preliminares aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação.

Art. 59. A presente lei não se aplica aos projetos de loteamentos, condomínios, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pela Prefeitura, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras em até 12(doze) meses da data do protocolo.

Parágrafo único. Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas às disposições desta lei.

Art. 59-A. Dos pedidos de alterações posteriores à conclusão das obras dos empreendimentos de parcelamento do solo. Após a emissão do ato administrativo de autorização das obras ou do ato administrativo de conclusão das obras, formalizados, respectivamente, pela Certidão de Aprovação de Loteamento ou pelo Alvará de Construção, bem como pela Certidão de Conclusão de Obras ou pelo Habite-se, poderão ser admitidas alterações de natureza urbanística no parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, condomínio urbanístico de lotes ou condomínios residenciais

unifamiliares, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições: (Acrescentado)

I – as alterações se limitem a ajustes de dimensões, geometrias ou confrontações de lotes, áreas públicas, áreas privativas ou áreas comuns; (Acrescentado)

II – não haja modificação das áreas finais dos lotes, das áreas públicas, das áreas privativas ou das áreas comuns; (Acrescentado)

III – não haja alteração das frações ideais, dos percentuais ou das áreas totais destinadas ao uso privado, público ou comum; (Acrescentado)

IV – não sejam suprimidas, reduzidas ou alteradas Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou outras áreas ambientalmente protegidas; (Acrescentado)

V – não haja incremento do número de unidades privativas. (Acrescentado)

§ 1º As alterações previstas no caput não ensejarão a exigência de novo licenciamento urbanístico ou ambiental, nem a imposição de novas cessões de áreas públicas, desde que constatada a inexistência de impactos urbanísticos ou ambientais adicionais. (Acrescentado)

§ 2º A análise técnica das alterações será realizada pelo órgão municipal competente, mediante a apresentação de documentação atualizada, incluindo, no mínimo, planta urbanística, memorial descritivo comparativo e anotação ou registro de responsabilidade técnica. (Acrescentado)

§ 3º Cumpridas as exigências previstas neste artigo, a aprovação das alterações dar-se-á por procedimento administrativo simplificado, exclusivamente para fins de registro, averbação ou retificação junto aos órgãos competentes. (Acrescentado)

Art. 60. A tramitação dos processos referentes à aprovação de parcelamento, serão regulados por Ato próprio do Secretário de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

Parágrafo único. As multas a serem aplicadas são as seguintes:

I - 100 UFM ao Profissional Falseamento do Projeto

II - 200 UFM ao Proprietário Falseamento do Projeto

Art. 61. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário. (Alterado)

Governador Celso Ramos, xx de xxxxx de 2025.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA
Prefeito Municipal