



- d) Construções e edificações existentes;
- e) Curvas de nível de 1 (um) metro;
- f) Localização de cursos d'água, nascentes, lagos, lagoas e áreas sujeitas a inundações;
- g) Vias de circulação contíguas à respectiva área;
- h) Florestas, bosques, matas silvares, árvores frondosas ou raras e bens tombados;
- i) Delimitação das áreas com taludes resultantes de cortes, escavações ou aterros
- j) Delimitação das áreas em processo de erosão;
- k) Delimitação dos trechos de encostas com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento)

III - Título de propriedade ou equivalente;

IV - Solução de abastecimento de água potável e destinação do esgotamento sanitário.

**Parágrafo Único** – A aceitação da proposta de parcelamento, para qualquer fim, apresentada na consulta prévia não implica em aprovação do respectivo projeto.

**Art. 14º** - Caso a proposta de parcelamento esteja em conformidade com a legislação vigente, a Prefeitura Municipal exigirá a apresentação do projeto definitivo contendo:

- I - Vias de circulação com suas dimensões mínimas, que compoão a estrutura básica da área objeto do respectivo projeto;
- II - A localização exata das áreas a serem destinadas a recreação pública, quando for o caso, de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;
- III - A localização exata das áreas que, quando for o caso, reverterão ao Patrimônio Municipal.

**Art. 15º** - Atendidos os Artigos anteriores, o responsável deverá organizar o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e submetê-lo à Prefeitura Municipal, acompanhado de Certidão Negativa, da Fazenda Federal e Estadual.

§1º - O projeto deverá constar de:

1- Planta na escala de até 1:1000, indicando:

- a) Serviços de infraestrutura existentes no local e adjacências;
- b) Sistema viário do loteamento, conforme exigências desta Lei e respectivas ligações com a estrutura viária urbana;
- c) Subdivisão de quadras em lotes, com respectivas dimensões e numeração;
- d) Recuos exigidos devidamente cotados;
- e) Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- f) Indicação de áreas destinadas a doação à Prefeitura Municipal, conforme estabelecido no Artigo anterior, e das áreas caucionadas;
- g) Localização das áreas de preservação e recursos naturais;
- h) Relação descritiva da destinação das áreas e respectivas somas totais;
- i) Galerias de águas pluviais.

2 - Memorial Descritivo e Justificativo do Projeto contendo:

- a. Denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel;
- b. Relação cronológica dos títulos de domínio desde 30(trinta) anos, com indicação da natureza e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c. Cronograma para implantação das diversas fases do empreendimento.

§ 2º – Em todos os desenhos deverão ser

obedecidas as convenções gráficas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e assinados pelo responsável técnico devidamente habilitado.

**Art. 16º** - Os projetos de parcelamento do solo, seja para fins de loteamento ou de grupamentos de áreas privativas deverão submete-se ao licenciamento ambiental conforme disposto no Código Ambiental e o Código de Zoneamento Municipal.

## SEÇÃO II DO GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS

**Art. 17º**- Os grupamentos de áreas privativas podem se caracterizar das seguintes formas:

- I – De lotes de terreno para fins residenciais e/ou comerciais;
- II – De edificações residenciais:
  - a) Edificações unifamiliares
  - b) Edificações multifamiliares
- III – De edificações comerciais
- IV – De lotes e/ou edificações de uso misto.

**Art. 18º** - A criação de Grupamentos de Áreas Privativas, de acordo com a Lei nº 4591/64, será permitida em toda área urbana e de expansão urbana desde que obedecidas as seguintes condições:

- I - As áreas de uso privativo deverão ter acesso direto pela via pública ou através de via interna que obedeça aos padrões estabelecidos nesta Lei;
- II - Além das áreas de uso privativo, o grupamento deverá possuir áreas condominiais, comuns a todos os proprietários, destinadas ao acesso, ao lazer ou preservação, que serão gravadas como indivisíveis da maior porção do lote;
- III - As áreas de uso comum não poderão ser utilizadas para outro fim nem incorporadas às áreas de uso privativo, respeitando-se a sua definição e delimitação conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- IV - As vias internas para acesso de pedestres e veículos, contidas no grupamento, serão descobertas e deverão obedecer aos padrões estabelecidos nesta Lei;
- V - As construções a serem edificadas no grupamento, deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Legislação pertinente, para a respectiva zona em que se situe o grupamento.
- VI - No ato do Registro do Projeto de Parcelamento aprovado, o Empreendedor deverá caucionar à Prefeitura Municipal, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus para a Prefeitura uma área indicada por esta, e expressa na planta do empreendimento correspondente à 20% (vinte por cento) da área útil do empreendimento, como garantia da execução, em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas.

**Art. 19º** - Os grupamentos de áreas privativas ficam isentos de doação de área à Municipalidade.

**Art. 20º** - No licenciamento de grupamentos de áreas privativas caberá ao responsável empreendedor garantir, até a aceitação total das obras, a execução de:

- I - Infraestrutura obrigatória de serviços urbanos como:
  - Abastecimento de água;
  - Esgotamento sanitário;
  - Drenagem de águas pluviais;
  - Pavimentação das vias de acesso;
  - Energia elétrica e iluminação;
  - Arborização e
  - Coleta de lixo.
- II - Construção e instalação de equipamentos comuns

do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado.

**Art. 21º** - Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura, o empreendedor terá o prazo de 180(cento e oitenta) dias, para registrá-lo, no Cartório de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º - Somente após a efetivação do registro do projeto de parcelamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá iniciar a venda dos respectivos imóveis.

## SEÇÃO III DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

**Art. 22º**- Nos projetos de loteamento, 10% (dez por cento), da área útil do loteamento deverá ser destinado à Prefeitura Municipal, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários ou outros usos públicos, a critério da Prefeitura Municipal.

§1º- As áreas destinadas às vias de circulação e respectivas faixas de domínio, bem como reservas de áreas verdes ou de corpos hídricos ou ainda de interesse arqueológico ou histórico, não estão incluídas neste percentual

§2º - Quando o projeto de loteamento envolver Áreas de Proteção Ambiental estabelecidas em Lei, as áreas destinadas a Prefeitura Municipal, deverão ser contíguas a Estas.

**Art. 23º** - No ato do registro, do projeto de loteamento aprovado, o Cartório de Registro de Imóveis, o empreendedor responsável deverá transferir ao município mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para o loteado, a propriedade das vias de circulação e demais áreas doadas a municipalidade indicadas no respectivo projeto.

**Art. 24º** - No ato do registro do projeto de loteamento aprovado, o loteador deverá caucionar à prefeitura Municipal, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus para a Prefeitura uma área, indicada por esta, correspondente a 20% (vinte por cento), da área útil do loteamento, como garantia da execução, em prazo não superior a 2 (dois) anos, das obras mencionadas.

§ 1º - A área caucionada deverá constar da planta do loteamento e não poderá incluir os terrenos doados à Prefeitura Municipal.

**Art. 25º** - Aos projetos de loteamento impõe-se ao responsável empreendedor, loteador, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da aprovação do projeto de loteamento, a apresentação dos seguintes projetos de execução:

- I - Projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo:
  - a) Planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
  - b) Perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
  - c) Planta com indicação de meio-fio e dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas.

- II - Projeto de rede de águas pluviais;
- III - Projeto de esgotamento sanitário;
- IV - Projeto de rede elétrica;
- V - Projeto de arborização das vias de circulação e praças;
- VI - Projeto de pavimentação das vias.

§ 1º- As plantas deverão estar na escala de 1: 100;

§2º- O projeto de rede de águas pluviais, de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, deverá obter prévia aprovação dos

órgãos competentes;

**§3º** - Todos os projetos deverão ser acompanhados de memorial descritivo contendo especificações dos materiais e cronograma de execução;

**§4º** - Nos projetos de loteamento destinados a sítios de recreação, as vias deverão ser revestidas por saibro, devidamente compactado;

**§5º** - Dos perfis longitudinais de que trata o inciso I, do presente artigo, deverão contar por escrito, as inclinações dos trechos das vias de circulação.

**Art. 26º** - No ato de aprovação dos projetos referidos no Artigo anterior, o loteador assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar à própria custa, os projetos enumerados no artigo anterior, em prazo não superior a 2 (dois) anos, contados da aprovação dos respectivos projetos.

II - Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, da execução das obras;

III - Mencionar nas escrituras e compromissos de compra e venda a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas e aprovadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

**Art. 27º** - Findo o prazo fixado para concessão das obras, que compõem o conjunto de obrigações do responsável empreendedor, neste caso loteador, o loteamento perderá em favor do município a área caucionada, caso não tenha executado as referidas obras.

**§1º** - A Prefeitura Municipal poderá substituir-se ao loteador para fazer as obras que não tenham sido por ele executadas.

**§2º** - A despesa com as obras que venham ser executadas pela prefeitura, conforme disposto no parágrafo 1º deste artigo, deverá ser paga através do produto de alienação da área caucionada ou ao valor correspondente a desapropriação da mesma, conforme interesse da municipalidade.

**§3º** - Se o valor da área caucionada for insuficiente para cobrir as despesas das obras realizadas pela prefeitura, conforme disposto nos parágrafos anteriores, a prefeitura poderá efetuar a cobrança judicial da diferença na forma da lei.

**Art. 28º** - Tendo o loteador realizado todas as obras exigidas, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador, e após vitória pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de Auto de Vitória e Alvará de Aprovação.

**§1º** - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta final do loteamento em papel vegetal e cópia magnética em escala 1:1000, que será considerada a planta definitiva do loteamento.

#### SEÇÃO IV DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTOS

**Art. 29º** - Aplica-se ao projeto de desmembramento, no que couber, o disposto nesta lei para aprovação dos projetos de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta seção.

**Art. 30º** - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter área e testada inferior a estabelecida na Lei de Zoneamento, para a respectiva zona em que se situe, e devem ter frente no logradouro já existente.

**Parágrafo Único** - No caso de lote isolado cuja testada não comporte o desmembramento em dois, de acordo com a testada mínima exigida na Lei de Zoneamento, será exigido que pelo menos uma

testada resultante respeite a dimensão mínima e que o acesso do lote de fundos, resultante do desmembramento, seja feito através de um corredor com largura mínima de 3,0 (três) metros.

**Art. 31º** - Os lotes de terrenos com entrada por uma servidão, não poderão ser desmembrados em novos lotes utilizando a mesma servidão.

#### CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 32º** - Todo projeto de Parcelamento, deverá resguardar pelo menos 6% ( seis por cento), de áreas verdes.

**Art. 33º** - Os responsáveis por qualquer forma de parcelamento ficam obrigados a informar ao Órgão Fazendário Municipal a relação de lotes ou imóveis alienados, definitivamente ou mediante promessa de compra e venda, qualificando o adquirente, for ma a permitir sua anotação no Cadastro Imobiliário Municipal.

**Art. 34º** - Fica proibida a abertura de vias de circulação sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

**Art. 35º** - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação à malha viária existente, além da obediência aos parâmetros estabelecidos nesta lei.

**Art. 36º** - As dimensões do leito das vias de circulação e do passeio deverão obedecer as seguintes disposições:

I - Vias Principais - Pistas de rolamento mínimo de 12,00 (doze) metros e passeio 3,0 (três) metros de cada lado, mínimo.

II - Vias Secundárias ou de Acesso - Pista de rolamento mínimo de 9,0 (nove) metros, passeio de 2,0 (dois) metros de cada lado, mínimo;

III - Vias Terciárias ou Locais - Pista de rolamento mínimo de 6,0 (seis) metros, passeio de 2,0 (dois) metros, mínimo;

IV - Passagem para Uso Exclusivo de Pedestres - Largura mínima de 3,0 (três) metros;

V - Vias de Impasse - A extensão destas vias, excluída a Praça de Retorno, não deverá exceder a 100,0 (cem) metros;

VI - Bolsão de Retorno - O leito das Praças de Retorno das Vias de Impasse deverá ter diâmetro mínimo de 9,0 (nove) metros.

**Art. 37º** - Nos parcelamentos que envolvem divisas municipais será obrigatório a abertura de Via Principal acompanhando o traçado das mesmas.

**Art. 38º** - As declividades máximas das Vias de Circulação deverão ser as seguintes:

a) Vias Principais - 6% (seis por cento);

b) Vias Secundárias e Locais - 10% (dez por cento).

**Parágrafo Único** - À critério da prefeitura, poderão ser admitidas Vias Secundárias ou de Acesso com declividade de até 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100,0 (cem) metros quando forem necessárias para interligar à Malha Viária, áreas acidentadas passíveis de serem urbanizadas.

**Art. 39º** - Ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, deverá ser respeitada legislação superior vigente.

**Art. 40º** - Nos parcelamentos situados ao longo das rodovias estaduais e federais, deverá ser prevista Via de Acesso, paralela e com 9,0 (nove) metros de pista de rolamento, contados a partir

da faixa de domínio da rodovia.

**Art. 41º** - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público respectiva denominação, logradouros que encontrem nas condições nesta lei.

**Art. 42º** - A área mínima, a testada mínima, a taxa de ocupação dos lotes, os afastamentos e gabaritos deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento.

**Art. 43º** - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não poderá ser superior a 300,0 (trezentos) metros.

**Parágrafo Único** - No caso de grupamento em área privativa o limite máximo de quadra passará a ser de 600 mts (seiscentos metros), quando se tratar de terrenos confrontantes com as divisas do condomínio.

**Art. 44º** - Os Grupamentos de Áreas Privativas ou Condomínios não poderão prejudicar o Acesso Público às praias, rios, lagos e lagoas.

**Art. 45º** - São considerados impróprios para a formação de loteamentos e grupamentos de áreas privativas, os terrenos:

I - Erodidos ou em processo de erosão;

II - Situados ao longo de rios com profundidade menor que a metade da largura do leito do rio ou de qualquer outro corpo;

III - Situados em encostas ou parte destas, com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus);

IV - Que contenham vegetação fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;

V - Correspondentes a Sítios de valor científico, histórico ou paisagístico.

**Art. 46º** - Não se aplicam as disposições desta Lei aos loteamentos urbanos informais, que a - tenham sido obrigatoriamente a todos os incisos abaixo:

I - Sejam localizados no perímetro urbano do município;

II - Estejam em área de especial interesse social, assim conceituada, conforme artigo 108 da Lei Complementar 004/2006;

III - Seja objeto de programa de regularização fundiária, com objetivo de atender o disposto no inciso XIV do Artigo 2º da Lei 10257/2001.

**Art. 47º** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 202/96.

Gabinete do Prefeito, 13 de agosto de 2010.

**CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR**  
Prefeito