

**EMENDA SUBSTITUTIVA GLOBAL AO**  
**PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 658/2024**

**PROJETO DE LEI Nº 658, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2024.**

**Ementa: Dispõe sobre o ordenamento territorial urbano e dá outras providências.**

**Autor: Presidente Rodrigo Costa**

Substitui na íntegra o teor do Projeto de Lei Executivo nº 658/2024 que passará a ter a seguinte redação:

**Art. 1º** O ordenamento do solo urbano obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei, que rege o ordenamento territorial do solo urbano no âmbito do Município de Veranópolis.

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2º** Para fins desta Lei considera-se:

**I - ZONA URBANA:** delimitada pelo perímetro urbano, é área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Ambiental e Rural Integrado - PDDUARI.

**II - ZONA RURAL:** área do território do Município que não pertença ao perímetro urbano, nem à zona de expansão urbana.

**III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA:** área contígua ao perímetro urbano destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade, a critério do poder executivo, que deverá ser tratada por lei específica.

**Parágrafo Único** - Somente será admitida obra de edificação na zona urbana ou de expansão urbana em lotes em situação regular e devidamente matriculado no Registro de Imóveis. O empreendimento deve estar concluído/recebido, com infraestrutura exigida pela presente Lei e que possua sua devida Licença de Operação, se for o caso.

**Art. 3º** São formas de ordenamento territorial:

**I - DESMEMBRAMENTO:** que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**II - LOTEAMENTO (ABERTO OU DE ACESSO CONTROLADO):** que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e com a implantação da infraestrutura prevista nesta lei.

**a)** Equipar-se-ão aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos que se constituírem em abertura ou prolongamento de vias realizados por particulares, mesmo que estas tenham sido previstas pelo Município.

**III - FRACIONAMENTO OU DESDOBRO:** é a subdivisão de lote aproveitando o sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**IV - CONDOMÍNIOS DE LOTES:** Obedece às mesmas normas do condomínio edilício, previstas na Lei Federal 4.591/64, decreto-lei 271/1967 além do artigo nº 1358-A do Código Civil e Lei Federal 6.766/1979.

§1º Neste tipo de condomínio não existe envolvimento do Município quanto a infraestrutura, já que se trata de área privada (intramuros), incumbindo ao empreendedor a construção e aos condôminos a manutenção.

§2º Considera-se condomínio de lotes a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que implique na abertura ou vias de circulação condominial, com a implantação da infraestrutura.

§3º Os condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, conforme o capítulo exclusivo desta Lei, sem prejuízo de outras normas que o definam.

**V - FUSÃO OU REMEMBRAMENTO:** é o procedimento administrativo que resulta na união de dois ou mais imóveis contíguos pertencentes a um mesmo proprietário. A área resultante de remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel.

**VI - Regularização Fundiária (REURB) de Interesse Social ou de Interesse Específico –** Regida pela Lei Federal nº 13.465/2017, com critérios a serem definidos em lei municipal específica.

## **Seção I**

### **Definições**

**Art. 4º** Para os efeitos desta Lei considera-se:

**I - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO:** o conjunto de vias públicas que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

**II - EQUIPAMENTOS URBANOS:** os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto sanitário e redes de cabeamento.

**III - ÁREAS INSTITUCIONAIS:** São aquelas que serão utilizadas pelo ente público para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

**IV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** os de natureza cultural, educacional, administrativo, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.

**V - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO:** os reservados a praças, parques, jardins, arborização e similares.

**VI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL:** prevista no art. 5º da Lei n.º 6.766/79 e compreendido por um recuo, definido no Anexo XXII do PDDUARI e nas legislações federal e estadual aplicáveis.

**VII - PASSEIO PÚBLICO:** a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito transitável de veículos, compreendendo a via pública.

**VIII - QUARTEIRÃO:** a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de circulação ou entre essas e outras linhas e pontos de identificação.

**IX- GLEBA:** Porção de terra que não foi submetida a parcelamento com fins urbanos. Quando parcelada regularmente, a gleba deixa de existir juridicamente e o imóvel parcelado passa a existir como lotes e/ou áreas públicas.

**X - LOTE:** é a unidade autônoma servida de infraestrutura, resultante de processo de ordenamento territorial.

**XI - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO:** É a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

**XII - EMPREENDIMENTO:** modificação de áreas de terras através das formas de ordenamento territorial no perímetro urbano, zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica.

**XIII - EMPREENDEDOR:** proprietário do imóvel a ser modificado através das formas de ordenamento territorial e que responde pela implantação do mesmo.

**Parágrafo único.** Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

**I - o Poder Público,** quando proprietário do imóvel a ser dividido, com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social.

**II - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser dividido, ou pelo Poder Público para executar a divisão ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis.**

**III - a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento.**

**IV - o Procurador legalmente constituído por instrumento público; no caso de procuração de pessoa jurídica, também deve constar o contrato social e cópia do documento do representante legal da empresa.**

## **Seção II**

### **Restrições e proibições para o ordenamento territorial**

#### **Subseção I**

##### **Restrições**

**Art. 5º** No caso de existir, sobre o imóvel (gleba ou lote), linha de transmissão de energia, aqueduto, gasoduto ou outro equipamento urbano desta natureza ou assemelhado, deverá ser obedecida a regulamentação dos órgãos competentes, bem como as demais legislações pertinentes ao assunto.

**Art. 6º** Nas áreas com vegetação remanescente de Mata Atlântica, deverá ser apresentado estudo detalhado pelo empreendedor que será analisado pelo órgão municipal competente, que, mediante parecer, determinará as áreas passíveis de intervenção ambiental.

**Art. 7º** Em áreas que possuam declividades acima de 30% (16,67°) até 100% (45°), deverão, pelo empreendedor, ser tomadas medidas de contenção ou cuidados necessários à estabilidade do terreno sob análise dos setores técnicos.

## **Subseção II**

### **Proibições**

**Art. 8º** O parcelamento do solo não será permitido:

**I** - Em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento e, decorrente transformação em lagos, com a garantia de escoamento de forma controlada e sem apresentar riscos às atividades a jusante.

**II** - Em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido, antecipadamente, saneadas e aprovadas para uso pelas autoridades Municipais, Estaduais e Federais competentes.

**III** - Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, devidamente comprovadas por estudo técnico realizado por profissional da área.

**IV** - Em terrenos com declividade superior a 100% (45°).

**V** - Em áreas definidas como APP - Área de Preservação Permanente.

**VI** - Em áreas definidas pelo PDDUARI como sendo Zonas Especiais, não se aplicando às Zonas Especiais de Interesse Social.

**VII** - Em áreas destinadas a formar faixas de proteção, ao longo de rodovias ou ferrovias, linhas de transmissão de energia, lagos artificiais, muros de condomínios e outras faixas consideradas não edificáveis, previstas nesta Lei.

**VIII** - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Parágrafo único.** É permitido o cruzamento do sistema viário sobre as APP's, citadas no inciso "V", desde que aprovado pelo órgão ambiental responsável.

## **Seção III**

### **Vias de circulação, Quarteirões e Lotes para o ordenamento do solo**

**Art. 9º** Todo procedimento de ordenamento territorial deve estar de acordo com os anexos do Plano Diretor, especialmente referentes a: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXA DE RUAS, além das tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

## **Subseção I**

### **Das vias de circulação**

**Art. 10** As novas vias de circulação ou alargamentos e prolongamentos, deverão ainda atender às seguintes especificações.

I - Tabela de vias de circulação

HIERARQUIZAÇÃO de acordo com Art. 27 do PDDUARI	Dimensões permitidas (m)	Passeio mínimo (m)	Declividade máx. (%)	Canteiro mín. (m)
Arteriais primárias	26 a 30	4,0	30%	2,0
Arteriais secundárias	22 a 26	3,0	30%	-
Vias coletoras	18 a 22	2,5	30%	-
Vias locais	15,0	2,5	30%	-
Lot. Inter. Social ou condomínio de lotes	12,0	1,5	30%	-
Cul de sac (sem estacionamento e passeio)	15,0	2,0	30%	-
Via paralela e contígua a rodovias – sentido único	7,50	2,0	30%	-
Ciclovias unidirecional (mín.)	1,2	-	-	-
Ciclovias bidirecional (mín.)	2,5	-	-	-

**a)** Arteriais Primárias: são as vias próprias para o sistema de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas, com características de média ou alta fluidez, restrita integração com o uso e ocupação do solo e preferenciais ao trânsito em relação às demais, tendo como finalidade o deslocamento entre bairros, sem necessidade de passagem pela área central da cidade, bem como descentralizar o fluxo de veículos

**b)** Arteriais Secundárias: vias complementares de estruturação do território municipal e de integração entre os bairros, próprias para a operação de sistemas de circulação de veículos e pessoas, transporte coletivo de média capacidade e de transporte de cargas fracionadas.

**c)** Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais de trânsito de bairro e as vias arteriais, recebendo e distribuindo o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo.

**d)** Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade).

**e)** Ciclovias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas.

**f)** Via paralela e contígua a rodovias (art.33 – IX) com sentido único.

**Art. 11** A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

**Art. 12** Não poderá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

### **Subseção II Dos quarteirões**

**Art. 13** Os quarteirões deverão também atender às seguintes especificações:

I - Tabela de quarteirões:

QUARTEIROS	largura máx. (m)	largura mín. (m)	comprimento máx. (m)
Gerais/ Int. Social/ Condomínio de lotes	100	-	154
Industriais	200	80	600

**Parágrafo único.** Excetua-se do previsto neste artigo quando as áreas com condições topográficas, urbanísticas ou obstáculos necessitarem de maiores metragens, o que deverá ser demonstrado através de justificativas técnicas aprovadas pelos órgãos técnicos do Município.

**Art. 14** Serão permitidos ruas dotadas de solução de praça de retorno (cul-de-sac), com comprimento máximo de 120 (cento e vinte) metros.

### **Subseção III Dos lotes**

**Art. 15** Os lotes resultantes de ordenamento territorial deverão respeitar, no mínimo, as seguintes dimensões:

I - Tabela de lotes:

	Area mín. (m²)	Testada mín. (m)
Lotes	240	11
Lotes de interesse social	135	7,5
Lotes industriais	500	15

§ 1º Em casos de estreitamento ou afunilamento na forma do lote, não serão aceitas dimensões menores que seis metros entre confrontações opostas, exceto em vértices.

## **CAPÍTULO II DO DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO (DESDOBRO), FUSÃO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 16** Nos casos de desmembramento, fracionamento (desdobro), fusão ou remembramento não serão destinadas áreas para fins institucionais.

## **Seção I**

### **Requisitos dos projetos**

**Art. 17** Além dos requisitos exigidos no art. 10 da Lei n.º 6.766/79, os projetos estão sujeitos aos requisitos de parcelamento desta lei e ao seguinte:

**I** - Plano diretor e seus Anexos, especialmente referentes a: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXAS DE RUAS.

**II** - Nos projetos, os lotes e áreas remanescentes deverão respeitar os parâmetros estabelecidos nas Tabelas desta lei.

**III** - Quando houver edificação sobre a gleba ou lote:

**a)** Na definição das dimensões, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos no PDDUARI (para recuos, afastamentos, taxa de ocupação - TO e índice de aproveitamento - IA) e ainda afastamento de janelas, eirado, terraço ou varanda de acordo com o Código Civil.

**b)** Deverão estar regularizadas junto ao Município.

**c)** O tamanho máximo dos quarteirões deverá ser respeitado de acordo com a Tabela de Quarteirões desta lei, com projeção ou reserva para vias transversais, adequadas com as dimensões mínimas previstas na Tabela de Vias de Circulação desta lei. Caso exista rua projetada (de acordo com o anexo MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO) sobre o lote, essa informação deverá ser encaminhada ao Registro de Imóveis.

**IV** - Deverão ser respeitadas as ruas transversais e ruas projetadas perpendiculares, reservando-se área para seus prolongamentos.

**Art. 18** No caso de imóvel que estiver incluída a via pública consolidada constante do sistema viário nos anexos do PDDUARI, deverá ocorrer a regularização com a devida afetação em favor ao Município.

**Art. 19** Não serão aprovados projetos que resultem em lotes encravados, exceto em casos especiais quando instituída a servidão de passagem por registro na matrícula do Registro de Imóveis ou encravados com quaisquer dimensões desde que, no mesmo processo, sejam anexadas por fusão aos imóveis contíguos.

**Art. 20** As restrições urbanísticas voluntárias, a finalidade dos lotes e o sistema de tratamento de efluentes sanitários deverão ser informados e posteriormente averbados na matrícula do Registro de Imóveis.

**Art. 21** Os projetos deverão prever lotes dotados de infraestrutura básica (rede de água potável, esgoto pluvial e sanitário, pavimentação de rua e passeio e energia elétrica), caso inexistentes.

**Art. 22** No caso de passagem de redes por lotes vizinhos, poderá ser instituída servidão de passagem de rede e registrada no Registro de Imóveis ou especificada área não edificável.

**Art. 23** Os alinhamentos dos lotes deverão ser fixados por meio de marcos de material durável e resistente a intempéries, perfeitamente identificados no projeto urbanístico a ser apresentado, prevendo vistoria anterior a aprovação.

## **Seção II**

### **Apresentação dos projetos**

**Art. 24** O projeto será encaminhado para aprovação, através do sistema digital disponível, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei n.º 6.766/79 e se constituirá dos seguintes documentos obrigatórios:

**I** - Requerimento de aprovação do projeto.

**II** - Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.

**III** - Comprovante de quitação da respectiva taxa de análise prevista no Código Tributário Municipal.

**IV** - Matrícula atualizada do imóvel emitida a menos de 60 dias. A matrícula deve estar retificada, se houver discrepância entre esta e as medidas no local;

**V** - Planta da gleba ou lote com divisas, suas dimensões lineares e angulares, confrontantes e quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba ou lote a sofrer intervenção, áreas de APPs, de cada lote e de destinação para área institucional, quando aplicável. Projeto Urbanístico apresentando situação inicial, intermediária e final, contendo os lotes, identificados por numeração contínua, com as dimensões e área superficial, áreas institucionais, quando for o caso, as áreas não edificáveis e de preservação permanente – APP. Localização de edificações, quando existirem, contendo quadro demonstrativo dos índices urbanísticos resultantes comparados com os permitidos pelo Plano Diretor e eventuais vias de circulação existentes sobre a gleba ou lote. Deverá ser representada a hidrografia e cobertura vegetal, conforme laudo.

**VI** - Laudo de Cobertura Vegetal e hidrografia elaborado por profissional habilitado;

**VII** - Memorial descritivo com a descrição do tipo e finalidade dos lotes, uso predominante e eventuais limitações voluntárias, sistema de tratamento de efluentes sanitários, sistema de esgotamento pluvial existente ou a executar, descrição individual, dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética, prevendo a denominação administrativa a ser definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário, bem como a descrição e a caracterização das áreas previstas no inciso V, deste artigo; No caso de desmembramentos deverá ser desconsiderada a questão de sistema de tratamento de efluentes, sistema de esgotamento pluvial.

**VIII** - Documento de comprovação de responsabilidade técnica e inscrição junto a Secretaria de Finanças do Município.

**IX** - Nas hipóteses referidas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

**Parágrafo único.** Todos os documentos do projeto de ordenamento deverão estar assinados por todos os proprietários das glebas ou lotes a serem modificados.

## **Seção III**

### **Da aprovação do projeto**

**Art. 25** Caberá ao Secretário de Governo e Inovação, por despacho expresso, aprovar o projeto, baseado em



parecer fundamentado e por escrito pelo Departamento de Engenharia, Assessoria Jurídica, Cadastro Imobiliário e Departamento de Meio Ambiente.

**Art. 26** Será emitido termo de aprovação constando claramente o zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais georreferenciadas, o sistema de tratamento de efluentes sanitários para averbação na matrícula do Registro de Imóveis.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS LOTEAMENTOS**

##### **Seção I**

##### **Destinação de áreas institucionais**

**Art. 27** Áreas de preservação permanente (APP) e outras áreas onde seja proibido o loteamento deverão ser excluídas para fins de cálculo do percentual previsto nesta lei e não poderão ser computadas como áreas institucionais. Excepcionalmente estas áreas poderão ser aceitas como doação, sem serem computadas, mediante lei específica, a critério do Executivo, devidamente cercadas e com passeios pavimentados.

**Parágrafo único.** Excluídas as áreas acima mencionadas, define-se a área útil parcelável. O somatório das áreas públicas (logradouros, vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas institucionais e área livres de uso público) não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área útil parcelável.

**Art. 28** As áreas institucionais e áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 12% (doze por cento) da área útil parcelável, exceto para loteamentos industriais.

**Art. 29** Nas áreas públicas não poderão ser instalados reservatórios elevados (caixas d'água), estações de tratamento e/ou outros equipamentos de entidades privadas.

**Art. 30** O Município, atendendo ao interesse público e considerando ainda topografia e localização, poderá remanejar, no projeto, áreas a serem doadas.

**Art. 31** Nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/79, as áreas institucionais destinadas passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do empreendimento no Registro de Imóveis.

**Art. 32** Os loteamentos, já implantados ou em fase de implantação, ou que tenham os projetos aprovados, poderão mudar sua destinação para loteamento de Acesso Controlado ou condomínio de lotes, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

##### **Seção II**

##### **Infraestrutura básica para loteamentos**

**Art. 33** Os loteamentos deverão obrigatoriamente ser providos de:

I - Rede de distribuição de água potável e hidrantes, conforme normas e diretrizes da concessionária;

**II** - Rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da concessionária, podendo ser "aérea" ou "subterrânea";

**III** - Logradouros ou vias de circulações, devidamente pavimentadas, através de pavimentação asfáltica, bloquetes de concreto de, no mínimo 8 centímetros de espessura, fck 35-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

**IV** - Os passeios públicos deverão ser entregues ao município, devidamente pavimentados e nivelado com o meio fio, no percentual mínimo de 2/3 de sua totalidade, podendo ser de concreto ou PAVs.

**V** - Rede de drenagem pluvial até o destino final, rede pública ou córrego mais próximo, com ramal predial previamente conectado à rede. No caso de atingir lotes de terceiros poderá ser instituída servidão de passagem a ser registrada em matrícula do Registro de Imóveis ou especificada área não edificável.

**VI** - No caso de ligação na rede pública existente, deverá restar comprovada a capacidade de escoamento da contribuição adicional.

**VII** - Acessos em perfeitas condições de trafegabilidade, pavimentados, inclusive a execução das obras como: refúgios, rótulas e outras que se fizerem necessárias ao escoamento do tráfego, conforme previsto no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

**VIII** - Havendo ligação com rodovias federais e estaduais, o acesso deverá ser autorizado pelo órgão competente.

**IX** - Os loteamentos industriais, situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, com os gabaritos previstos nesta Lei, ligadas a um acesso e aprovado pelo órgão competente.

**X** - Solução definitiva para tratamento e destinação de efluentes sanitários, prevista e dimensionada de acordo com as Normas Técnicas, aprovado pelo órgão competente. Não será admitido o lançamento de efluentes oriundos da fossa/filtro na rede pluvial.

**XI** - Recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial;

**XII** - Áreas livres de uso público, áreas de preservação permanente - APP- e outras, deverão ser identificadas, cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna, conforme indicação do órgão responsável municipal e ainda terem os passeios pavimentados.

**XIII** - Rede de iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município.

**XIV** - Suportes para futuras placas de nomenclatura das ruas conforme padrão do Município.

**XV** - Sinalização horizontal e vertical de trânsito conforme legislações federais e estaduais.

**XVI** - Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de concreto ou pedra;

**XVII** - A instalação de infraestrutura de comunicação aérea ou subterrânea (cabos, fibras óticas, etc...) deverá ser

devidamente autorizada pelo poder público municipal.

**Art. 34** As vias existentes para as quais o loteamento projetado fará frente, deverão ter ampliações de largura projetadas, para atender as dimensões mínimas da TABELA DE VIAS DE CIRCULAÇÃO desta lei.

**Art. 35** No caso de imóvel em que estiver incluída a via pública consolidada (que constar no sistema viário anexos do Plano Diretor: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXAS DE RUAS), a área correspondente deverá ser afetada em favor do município.

### **Seção III** **Dos tipos de loteamentos Subseção I** **Dos loteamentos abertos**

**Art. 36** Todos os loteamentos a serem implantados no Município deverão cumprir as exigências previstas nesta lei e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

### **Subseção II** **Loteamentos de interesse social**

**Art. 37** Havendo interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade da população de baixa renda, devendo ser editada lei com procedimentos específicos e criação de zona de interesse social.

**Parágrafo único.** A tramitação dos processos de loteamentos de interesse social, junto aos órgãos municipais, obedecerá ao mesmo trâmite de loteamentos.

**Art. 38** Os loteamentos de interesse social, como caracterizados nesta Lei, podem ser, tanto de iniciativa pública, como privada, desde que haja o interesse público.

**Art. 39** Aplicam-se aos loteamentos de interesse social as tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

**Art. 40** Os índices e taxas urbanísticas incidentes sobre os lotes serão definidos em lei própria.

### **Subseção III** **Dos loteamentos industriais**

**Art. 41** Os loteamentos industriais somente poderão ser instalados mediante criação de zona específica no Plano Diretor, respeitando as tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

**§ 1º** A tramitação dos processos de loteamentos industriais, junto aos órgãos municipais, obedecerá ao mesmo trâmite de loteamentos.

**§ 2º** O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir, a critério da Administração, a construção de creche, escola ou outros aparelhos públicos, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades. Fica autorizada a cedência da área institucional para construções com estes fins, se necessário.

**§ 3º** As áreas institucionais e áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil parcelável.

#### **Subseção IV**

##### **Loteamento de acesso controlado**

**Art. 42** No caso de loteamentos de acesso controlado, fica autorizado o Município a conceder o uso das vias de circulação, equipamentos urbanos e dos espaços livres de uso público, cuja conservação e manutenção ficam a cargo do concessionário.

**Art. 43** A instituição de loteamento de acesso controlado não poderá prejudicar o fluxo de veículos e obstruir os sistemas viários.

**Art. 44** No Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser prevista solução para acesso de veículos sem prejuízo do trânsito do entorno.

**Art. 45** A concessão se dará a título precário, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme anexo I e registrado no Registro de Imóveis.

**§ 1º** A concessão pública a que se refere o "caput" do presente artigo será sempre em favor da "Associação de Moradores do Loteamento", que reúna no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários ou promitentes compradores dos lotes.

**§ 2º** Fica garantido o acesso de toda população ao empreendimento, desde que, devidamente identificada através de documento oficial ou outro meio que o substitua.

**§ 3º** A extinção ou dissolução da "entidade concessionária", a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido e o descumprimento de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme minuta constante no Anexo I desta Lei, implicará na automática extinção da concessão, revertendo, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 46** Fica autorizada a implantação de "condomínios de lotes" quando localizados na Zona Urbana do Município, observando o estabelecido e demais limitações previstas nesta Lei, bem como na Lei federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no decreto-lei nº 271/67, Lei Estadual 10.116/1994 e Código Civil, no que couber, Lei Federal 6.766/1979 e outras pertinentes.

**Art. 47** Deverá ser destinado ao Município uma área equivalente a 10% do total da gleba onde será implantado o condomínio de lotes, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APPs). A referida área deverá estar fora dos limites do condomínio em local contíguo ou no entorno. A critério do Município, a área a ser transferida poderá se situar em local diverso, desde que respeitada a equivalência de valores. Também, a critério do Município, esta área poderá ser composta de mais de um lote, respeitando-se as dimensões das tabelas de lotes.

**§ 1º** Os condomínios que trata esta Lei deverão respeitar os seguintes requisitos:

**I** - Não poderão obstruir ou sobrecarregar o sistema viário existente ou projetado do município, devendo inclusive ser previsto uma via de circulação, externamente aos muros do condomínio, a cada 600,00m (seiscentos metros) de distância ligada ao sistema viário existente.

**II** - Deverá ser observado o limite máximo de 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) de área total e testada para logradouro público não superior a 275 m (duzentos e setenta e cinco metros).

**III** - Além do afastamento previsto no artigo anterior, na testada do empreendimento será exigido recuo frontal adicional mínimo de mais 5,00 metros numa extensão mínima de 60 metros. Este recuo deverá ser utilizado para implantação de passeio público, vagas de estacionamento, circulação e parada para acesso (entrada e saída de veículos) do condomínio, área para depósito e manobra de veículo para coleta de resíduos sólidos.

**IV** - Nos condomínios de lotes será exigido controle de acesso por guarita em portaria, bem como, área reservada para depósito de lixo e estacionamento para o veículo coletor.

**V** - O recolhimento do lixo domiciliar e condominial, intramuros, será de exclusiva responsabilidade do condomínio.

**VI** - Os condomínios devem ser limitados fisicamente através de paramento executado em material durável, separando claramente seus limites:

**a)** O paramento deverá possuir altura máxima de 3,00m (três metros).

**b)** Quando os condomínios fizerem frente para rodovias estaduais ou federais, também deverão respeitar as exigências do órgão responsável.

**VII** - Havendo ligação com rodovias federais e estaduais, o acesso deverá ser autorizado pelo órgão competente.

**VIII** - Os condomínios de lotes situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, estabelecida pelo órgão competente e com os gabaritos previstos nesta Lei.

**§ 3º** Caberá ao órgão técnico excepcionar o disposto nos § 2º, inciso I e II deste artigo, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de profundidade, testada e áreas máximas.

**Art. 48** Nas áreas contíguas de condomínios de lotes já consolidados, para a implantação de novos condomínios, deverá ser prevista abertura de vias de circulação públicas de acordo com as tabelas desta lei, devidamente pavimentadas e com rede de esgoto pluvial.

**Art. 49** Nos condomínios citados nesta Lei, são consideradas de propriedade comum dos condôminos:

**I** - Vias de circulação;

**II** - As edificações e as demais áreas de uso comum internos;

**III** - As áreas de lazer e recreação internas;

**IV** - As áreas internas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com seus respectivos elementos;

**V** - Os paramentos externos e as faixas "não-edificáveis" ao longo dos mesmos;

**VI** - As guaritas;

**VII** - As obras de infraestrutura previstas nesta Lei e outras que porventura existirem;

**§ 1º** O previsto no presente artigo deverá constar na convenção do condomínio, ser demarcado em planta e constar em memorial descritivo.

**§ 2º** Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos, a manutenção das áreas e bens de uso comum de propriedade de todos os condôminos.

**Art. 50** Nos "condomínios de lotes", é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação, sinalização e áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos sua manutenção. No caso de as redes atingirem lotes de terceiros poderá ser instituída servidão de passagem de rede, a ser registrada em matrícula do Registro de Imóveis- ou especificada area não edificável.

**Art. 51** Os condomínios estão sujeitos a tramitação dos documentos citados no Capítulo V, por ocasião do estudo de viabilidade e da apresentação do projeto definitivo.

**§ 1º** Os condomínios de lotes, após a aprovação, deverão apresentar a convenção definitiva registrada e o regimento interno, com a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP's, áreas "não - edificáveis" e outras se existirem, e ainda, os quadros de I a VIII da Norma Brasileira - NBR - 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§ 2º** Os documentos acima citados deverão ser submetidos à aprovação do município e ainda averbados e/ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis, como condição de validade contra terceiros.

**Art. 52** Os critérios de uso e ocupação do solo dos "condomínios de lotes", inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo PDDUARI, Código de Obras e demais legislações e Normas pertinentes.

**§ 1º** A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e a ocupação do solo, desde que não transgridam o PDDUARI e as demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

**§ 2º** A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, estando o mesmo sujeito diretamente às penalidades que lhes couberem.

**§ 3º** Os proprietários e/ou responsáveis pelos condomínios estão sujeitos às penalidades previstas nesta lei, conforme capítulo Das disposições penais.

**Art. 53** As vias de acesso aos lotes e as áreas de usos comum internas dos condomínios, deverão observar os gabaritos mínimos previstos nas tabelas desta lei;

**Art. 54** É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo condomínio, a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias de circulação, obedecendo às regulamentações específicas.

**Art. 55** Qualquer tipo de melhoria acima prevista terá sua necessidade avaliada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**CAPÍTULO V**  
**APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS DE LOTES**  
**Seção I**  
**Verificação de viabilidade**

**Art. 56** Preliminarmente à elaboração do projeto do empreendimento, o interessado deverá solicitar, através do sistema digital disponível, contendo os requisitos exigidos no art. 6º e no art. 10 da Lei nº 6.766/79, a viabilidade do empreendimento pretendido, acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - Requerimento, contendo o tipo de uso do empreendimento, finalidade dos lotes a que se destina e sistema de tratamento de esgoto sanitário.

**II** - Matrícula(s) atualizada do imóvel. O documento terá validade de 30 (trinta) dias a contar da emissão;

**III** - Planta de situação contendo hidrografia e arruamentos contíguos, ligação com rodovias, bairros e centro da cidade, equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres de uso público além dos pontos de comércio, serviços e linhas de transporte coletivo. Zoneamento de acordo com Plano Diretor.

**IV** - Planta com representação da localização de edificações existentes, hidrografia, cobertura vegetal e fauna. Quando se tratar de prédios históricos, anexar laudo técnico arquitetônico da edificação.

**V** - Planta da gleba, suas dimensões e confrontações, medidas conforme matrícula e conforme levantamento no local (as quais, se forem diferentes, deverá haver a retificação da matrícula por ocasião da aprovação do projeto definitivo).

**VI** - Planta da gleba contendo curvas de nível a cada 1 (um) metro e coordenadas geográficas, em escala compatível. demonstrando o sistema viário existente e contíguo.;

**VII** - Estudo de Impacto de Vizinhança, - EIV, com ênfase em mobilidade, acesso a comércio e serviços para loteamentos e condomínio de lotes com área de influência mínima de raio de 1.000 metros.

**VIII** - Planta do anteprojeto das obras viárias que se fizerem necessárias para acesso e soluções de acordo com o EIV, fora do empreendimento.

**IX** - Laudo geológico definindo o tipo e as características de solo existente no local do empreendimento, com ênfase na permeabilidade visando a instalação de sumidouros, quando for o caso;

**X** - Planta do Anteprojeto da rede de esgoto pluvial prevendo eventuais alterações e/ou modificação de redes públicas existentes, até o ponto de entrega, mesmo que fora do empreendimento até o destino final, rede pública ou corpo receptor.

**XI** - Licença Prévia - LP do órgão ambiental responsável.

**Art. 57** Admitida a viabilidade do empreendimento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Poder Público Municipal, através do órgão responsável, emitirá o TERMO DE VIABILIDADE constando o tipo de Empreendimento, Finalidade dos Lotes e Sistema de Tratamento de Efluentes Sanitários.

**Art. 58** O Termo de Viabilidade a que se refere o artigo anterior, terá validade de 1 (um) ano, a contar da data da expedição.

## **Seção II**

### **Do projeto definitivo**

**Art. 59** O projeto elaborado a partir do Termo de Viabilidade, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, por meio digital, mediante protocolo instruído com as seguintes peças obrigatórias:

**I** - Requerimento de solicitação de aprovação acompanhado do TERMO DE VIABILIDADE aprovado.

**II** - Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.

**III** - Comprovante de quitação da respectiva taxa de análise prevista no Código Tributário Municipal.

**IV** - Matrícula Atualizada da gleba, unificada e retificada se for o caso, certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado no empreendimento, respeitando o art.18, § 4º da Lei 6.766/79.

**V** - Planta de situação contendo levantamento da gleba, suas dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao Norte e ao sistema viário, e eventuais construções existentes.

**VI** - Levantamento planialtimétrico da gleba ou lote com curvas de nível a cada 01 (um) metro, em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo com a respectiva hierarquia, georreferenciado em relação ao marco reconhecido pelo setor de topografia.

**VII** - Projeto urbanístico contendo as vias de circulação com os seus gabaritos, dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas destinadas ao Município e quando for o caso, as áreas não- edificáveis, de preservação permanente (APP), hidrografia e cobertura vegetal devidamente georreferenciadas, que porventura existirem.

**VIII** - Quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser parcelada, APPs, área de intervenção e áreas públicas.

**IX** - Memorial descritivo com a identificação do tipo e finalidade do empreendimento contendo as seguintes informações:

**a)** A identificação do tipo e finalidade do empreendimento contendo as seguintes informações:



**b)** Descrição do imóvel, a área total, confrontações e denominação administrativa atualizada;

**c)** Zoneamento, descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no empreendimento, restrições urbanísticas voluntárias;

**d)** Topografia, pedologia, vegetação e hidrografia, além de outras características identificadoras;

**e)** Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;

**f)** Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão, orientação magnética e prevendo a denominação administrativa a ser definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário.

**g)** Especificação das dimensões e declividades das vias de comunicação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem recebidos e vendidos e demais áreas encontradas no empreendimento;

**h)** Especificação da porcentagem de cada área do empreendimento em relação a área total do empreendimento;

**i)** Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

**j)** Especificação das obras públicas que se propõe a executar;

**X** - Quando se tratar de loteamento de acesso controlado deve ser anexado ao processo o "Regulamento do Loteamento" e minuta do "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme Anexo I, desta Lei, onde fique claro que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população. Quando se tratar de condomínio de lotes deve ser anexado minuta da convenção de condomínio.

**XI** - Cronograma físico/financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.

**XII** - Apresentação do termo de compromisso de execução das obras e no caso de loteamentos, indicação de 50% dos lotes a hipotecar como garantia.

**XIII** - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área.

**XIV** - Projetos individuais complementares:

**a)** De sistema de tratamento de esgoto cloacal, através do sistema fossa-filtro-sumidouro ou os sistemas de esgoto pluvial e cloacal independentes (separador absoluto), inclusive ramal de ligação, a instalação de Estação de Tratamento de Esgoto conforme exigências da FEPAM ou outro sistema aprovado pelos órgãos competentes com respectivo memorial descritivo;

**b)** De drenagem pluvial, com memorial descritivo, planta e perfis de todas as linhas de escoamento;

**c)** De rede de distribuição domiciliar de energia elétrica, iluminação pública, com memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente;

**d)** De abastecimento de água com memorial descritivo e aprovado pelo órgão competente;

**e)** Das vias de circulação, representando os perfis transversais e longitudinais, tipo de pavimentação e respectivo memorial descritivo, meios-fios, dos canteiros centrais, dos rebaixes de meio fio, das soluções de acessibilidade, passeios, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

**f)** De arborização com memorial descritivo.

**g)** Projetos de sinalização de trânsito, nomenclatura das ruas conforme padrão, as áreas de preservação - APPs-, áreas livres de uso público, áreas "não edificáveis" e outras áreas que por ventura existirem no parcelamento e respectivos memoriais descritivos.

**h)** Modelos de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas e para demarcação de quarteirões e lotes (concreto ou pedra)

**XV** - Laudo do Conselho de Patrimônio do Município, quando existir, sobre a gleba a ser parcelada, edificação de relevância histórica ou cultural, ou mesmo que deva ser preservada por razões notórias por se identificar com o aspecto cultural da cidade.

**XVI** - Comprovação de responsabilidade técnica de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

**XVII** - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;

**XVIII** - Prova vintenária de domínio sobre o imóvel;

**XIX** - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel;

**XX** - Minuta do contrato de compra e venda a ser celebrado com os pretensos proprietários, com os requisitos estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal, restrições urbanísticas voluntárias e sistema de tratamento de efluentes. Deverá constar ainda a condição de que somente será permitida a edificação após o recebimento definitivo do empreendimento pelo Município.

**Parágrafo único.** Caso seja necessária, poderá ser feita aprovação prévia do projeto urbanístico e do memorial descritivo a fim de encaminhamento para concessionárias de fornecimento de água, energia elétrica e recolhimento de efluentes. Deve ficar claro, através de informação nos documentos, que não está autorizada a execução do empreendimento.

**Art. 60** Satisfeitas as exigências e estando os projetos de acordo com a legislação pertinente, será emitido o TERMO DE APROVAÇÃO, no qual constará o tipo de empreendimento, zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais georreferenciadas, o sistema de tratamento de efluentes sanitários e a data final da validade das hipotecas para averbação na matrícula do Registro de Imóveis.

### **Seção III**

#### **Do alvará de execução**

**Art. 61** O Alvará de Execução será emitido após aprovado o projeto e apresentada a comprovação de responsabilidade técnica de execução por todos os projetos e da L.I. (Licença de Instalação).

**Art. 62** Nos casos de loteamentos serão exigidos ainda, o termo de compromisso de execução, a averbação das hipotecas relativas à garantia e transferência das áreas públicas para o Município.

**Art. 63** Nos casos de condomínios de lotes, serão exigidos o termo de compromisso de execução e a transferência das áreas institucionais para o Município.

**Art. 64** Cumpridas estas etapas, será emitido ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

**Art. 65** Os loteamentos já concluídos e entregues à responsabilidade do Município, ou aqueles cujo projeto tenha sido aprovado e em fase de implantação, poderão enquadrar-se como "loteamento de acesso controlado", mediante atendimento dos requisitos presentes nesta lei.

**Art. 66** No caso de loteamentos, finalizadas as obras de acordo com o projeto aprovado e a apresentação das devidas licenças, deverá ser requerida vistoria para liberação de hipotecas, mediante recolhimento de taxa de acordo com o Código Tributário Municipal, para posterior emissão de TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do empreendimento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS GARANTIAS**

#### **Seção I**

#### **Para loteamentos**

**Art. 67** Constituirão as garantias nos termos desta lei:

I - Hipotecas.

II - Termo de compromisso de execução de obras.

**Art. 68** Deverá o empreendedor hipotecar em favor do Município o percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes do loteamento, que será feito mediante Escritura Pública averbada em matrícula do imóvel, nunca de valor inferior ao custo total das obras de infraestrutura prevista nesta Lei.

**Art. 69** O Registro das hipotecas será realizada somente após a aprovação do Projeto e deverá constar a data final da validade da hipoteca certificada pelo Município, de acordo com o cronograma.

**Art. 70** No caso de loteamentos, uma vez aprovado pelo Município, passa a ser de "interesse público", devendo o proprietário e o poder público garantir sua completa e efetiva conclusão, nos prazos estabelecidos na presente lei.

**Art. 71** O empreendedor deverá apresentar o "termo de compromisso de execução de obras", de conformidade com o estabelecido na presente lei.

**Art. 72** No termo de compromisso o empreendedor se obrigará a:

**I** - Transferir ao Município, na forma do Art. 22 da Lei Federal nº 6766/79, as áreas públicas e/ou institucionais. No caso de destinação de áreas fora do empreendimento, conforme aceite do Município, deverá ser de forma gratuita e por meio de escritura pública.

**II** - Executar, às suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos;

**III** - Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas;

**IV** - Fazer constar nos contratos de compra e venda as servidões existentes, o zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais, o sistema de tratamento de efluentes sanitários, bem como de que os promitentes compradores somente poderão efetuar edificações nos lotes após o recebimento definitivo pelo Município.

**Art. 73** A garantia prestada poderá ser liberada parcialmente, a critério do Município, à medida em que forem executadas as obras segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

**Art. 74** Caso a quantidade de lotes não seja suficiente para suportar as despesas, o proprietário ou o responsável pelo loteamento deverá arcar com bens particulares, ou ainda outra forma de garantia prevista em Lei, em conformidade com o que determina a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

**Art. 75** O Município poderá dar quitação parcial com a liberação proporcional de hipotecas dos lotes cujos quarteirões as obras já estejam concluídas, desde que aprovadas pelo Município.

**Art. 76** Verificado, ao término do prazo ou da prorrogação, o inadimplemento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteamento, a hipoteca será executada pelo Município, não eximindo o empreendedor das sanções cíveis e penais, inclusive previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

## **Seção II**

### **Para Condomínios de Lotes**

**Art. 77** Constituirá a garantia nos termos desta lei o termo de compromisso de execução de obras.

**Art. 78** O empreendedor deverá apresentar o "termo de compromisso de execução de obras", de conformidade com o estabelecido na presente lei.

**Art. 79** No termo de compromisso o empreendedor se obrigará a:

**I** - Transferir ao Município, na forma do Art. 22 da Lei Federal nº 6766/79, as áreas públicas e/ou institucionais. No caso de destinação de áreas fora do empreendimento, conforme aceite do Município, deverá ser de forma gratuita e por meio de escritura pública.

**II** - Executar, às suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos.

**III -** Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Art. 80** Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o órgão responsável do Município notificará o proprietário do empreendimento ou seu responsável técnico e concederá prazo de até 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência.

**§ 1º** A verificação de infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após a conclusão das obras.

**§ 2º** No caso de descumprimento das exigências constantes na notificação no prazo concedido, será lavrado Auto de Infração, bem como aplicação de multa, conforme estabelecido em lei.

**§ 3º** No caso de descumprimento do Auto de Infração ou não pagamento da multa, será Lavrado o Auto de Embargo de Obra, ficando proibida a continuidade até sua regularização, incluindo-se aí o pagamento de eventuais multas.

**Art. 81** Da penalidade do embargo ou multa poderá o interessado, provado o depósito desta, recorrer administrativamente, sem efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

**Art. 82** Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas:

**I -** Por iniciar a execução de empreendimento sem Alvará: 10 VRMs. Não havendo a paralisação da obra, será aplicada multa diária de 1 VRM.

**II -** O empreendedor incorrerá na multa de 0,5 VRM por dia de atraso na conclusão das obras, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

**III -** Pelo prosseguimento da obra embargada: 1 VRM por dia, a partir da data do embargo;

**IV -** Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 15 VRMs.

**V -** Por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 10 VRMs;

**VI -** Por desrespeitar, invadir ou causar qualquer dano a Áreas de Preservação Permanente - APP -, conforme Decreto Federal nº 3.179/99: multa de 20 VRMs, além de outras sanções previstas em lei;

**VII -** Por comercializar lotes através de contratos particulares ou outro instrumento informal, antes do registro do empreendimento junto ao Registro de Imóveis ou que deixarem de averbar a transferência: 30 VRMs por lote;

**Art. 83** O empreendedor deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e para fins de liberação progressiva das garantias.

**Parágrafo único.** A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, das ocorrências previstas no presente artigo,

sujeitará o loteador ao pagamento de multa de 0,5 VRM para cada lote compreendido nesses atos.

**Art. 84** Havendo infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não discriminada no Artigo anterior, será aplicada a multa diária de 2 VRMs, enquanto perdurar a irregularidade;

**Art. 85** O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimentos dos danos causados ao patrimônio público, ambiental e a terceiros.

**Art. 86** No caso em que empreendimento for executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do empreendimento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

**Art. 87** As disposições penais da presente lei não excluem as penalidades previstas na Lei Federal 6.766/79.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 88** Concedido o alvará de licença do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

**Parágrafo único.** Antes de findar esse prazo sem início das obras, o empreendedor poderá solicitar revalidação do alvará, por igual período sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

**Art. 89** No local do empreendimento deverá ser afixada placa com tamanho mínimo de 2,00 metros x 1,50 metros, na qual deverá constar o tipo de empreendimento, seu proprietário, seu responsável técnico e seu prazo de conclusão, devendo permanecer íntegra até a conclusão das obras.

**Art. 90** Se dentro de um ano do licenciamento o empreendedor desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

**Art. 91** O Município, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução do cronograma de obras, cujo prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos a contar da expedição do Alvará prorrogáveis por mais 04 (quatro) anos, de acordo com atualização da Lei Federal 6.766/79.

**Art. 92** A prorrogação que trata este artigo, fica sujeita à aprovação do Município e recolhimento da respectiva taxa de prorrogação, prevista no Código Tributário Municipal.

**Art. 93** Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o empreendedor será responsável pelos tributos incidentes.

**Art. 94** Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois da entrega oficial.

**Art. 95** A validade da aprovação dos projetos será de 180 (cento e oitenta) dias, para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis.

**§ 1º** Decorrido este prazo, os projetos deverão ser submetidos novamente à aprovação pelo Município, o qual através do órgão competente realizará análise de acordo com a legislação vigente, oportunidade em que será expedido novo termo de aprovação, mediante recolhimento da taxa correspondente ao valor de 50%.

**§ 2º** Caso haja mudanças na legislação, os projetos deverão adequar-se às mesmas para ter suas aprovações revalidadas.

**Art. 96** Caso o empreendedor optar pela alteração de uso e finalidade dos lotes de forma diversa ao permitido pelo zoneamento do Município, deverá ser formalizada a solicitação de alteração do zoneamento, que, mediante conveniência do Município e audiência pública, poderá ser aceita ou rejeitada.

**Art. 97** O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o empreendimento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas transferidas.

## **CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 98** O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

**Art. 99** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Veranópolis, 17 de junho de 2025.**

---

**RODRIGO COSTA  
PRESIDENTE**