# LEI COMPLEMENTAR N.º 44/2021

*Dispõe sobre a revisão das diretrizes, normas e procedimentos de parcelamento do solo urbano no Municipio de Luiz Alves e dá outras providências.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO I
## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei Complementar estabelece normas gerais disciplinadoras de parcelamento do solo no Município de Luiz Alves.

**Parágrafo único.** A aplicação desta Lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal e/ou estadual que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências Constitucionais de cada ente.

## TÍTULO I
## DA CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DISPOSIÇÕES GERAIS DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

## CAPÍTULO I
## DA CONCEITUAÇÃO

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - área destinada a uso comum dos condôminos: aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;

II - área destinada a uso público: aquela referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais, de passagem, e a outros logradouros públicos;

III - área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica;

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

IV - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

V - arruamento: a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou à utilização pública, com a formação de quadras, não implicando na subdivisão das quadras em lotes;

VI - autoridade licenciadora: ente do Poder Executivo responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo, para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária;

VII - empreendedor: responsável pela implantação do parcelamento, cuja condição pode ser de:

a) proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) ente da Administração Pública Direta ou Indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou a realizar regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Ofício de Registro de Imóveis;

e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio ou por associação de proprietários ou compradores, que assume a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

VIII - equipamento urbano e comunitário: de uso público para educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e às edificações da administração municipal e às sedes de associações de moradores;

IX - faixa de passagem de inundação: área de várzea ou planície de inundação adjacente aos cursos d'água que permite o escoamento de enchente;

X - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edilício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

XI - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XII - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas em LED, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

XIII - infraestrutura complementar: servidão de serviços, as redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XIV - licença final integrada: ato administrativo vinculado, pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença;

XV - licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado, pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo, para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XVI - lote: unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, também denominada de terreno;

XVII - parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades urbanísticas abaixo descritas, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal:

a) loteamento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias destinadas ao uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

b) loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento, definida nos termos da alínea anterior, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

c) loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resultará em terrenos a partir de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, gravados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com participação efetiva da municipalidade e iniciativa privada, sendo-lhes facultado realizar o empreendimento de forma independente, com a finalidade de comercialização. Pode ser realizado com a participação ou não de outros órgãos públicos, de entidades de caráter público, assistenciais sem fins lucrativos, sindicatos e/ou cooperativas afins;

d) condomínio urbanístico de lotes: 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 de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

e) desmembramento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

f) remembramento: unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel;

g) parcelamento do solo de uso misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual.

XVIII - servidão de serviços: área pública e/ou privada para passagem aérea ou subterrânea para obras e serviços, com ou sem tubulações, ou, ainda, faixa de passagem de inundação, para o escoamento de águas excedentes ou enchentes;

XIX - unidade autônoma: unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico ou de edificação multifamiliar;

XX - urbanização: processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

## CAPÍTULO II
## DOS OBJETIVOS

**Art. 3º** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de empreendimentos que impliquem no parcelamento do solo;

II - prevenir a instalação e a expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - desenvolver as diferentes atividades urbanas, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano mediante o controle do uso e aproveitamento do solo;

IV - garantir a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade;

V - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas.

**Art. 4º** As ações de parcelamento devem seguir as diretrizes previstas no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Luiz Alves, bem como:

I - garantir tipologias de parcelamento do solo adequadas aos usos a serem implantados;

II - incentivar o parcelamento do solo coerente com a infraestrutura implantada e a densidade populacional;

III - exigir qualificação dos loteamentos, dotando-os com infraestrutura básica, conforme definição desta Lei.

## CAPÍTULO III
## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 5º** Somente será admitido na Macrozona Urbana, o parcelamento do solo na forma de loteamento ou desmembramento de área.

**Art. 6º** Somente será admitido na Macrozona Rural, o parcelamento do solo na forma de condomínio urbanístico de lotes ou desmembramento de área.

**Art. 7º** É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificado o imóvel em sua totalidade.

**Parágrafo único.** Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, na mesma gleba ou lote ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei Complementar.

**Art. 8º** As ações do parcelamento do solo no Município de Luiz Alves devem estar adequadas aos seus elementos estruturadores, considerando-se:

I - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;

II - as áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

IV - a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente no Município, garantindo o seu prolongamento pela largura existente e a sua ampliação ou modificação, observando-se as características topográficas do solo e os elementos de estruturação do território;

V - a mobilidade urbana do Município.

**Art. 9º** Não será permitido o parcelamento do solo na forma de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes:

I - nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento e em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI - em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

VIII - nos terrenos de excepcional beleza ou de valor cultural ou recreativo, definidos como tal por Decreto Municipal;

IX - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo;

X - nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

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

XII - em Áreas de Preservação Permanente - APP, devendo-se observar a legislação superior vigente que regule a matéria, em especial a Lei Federal n.º 12.651/2012;

XIII – nas faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, devendo-se observar a legislação superior vigente a matéria;

XIV - é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

**Parágrafo único.** A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no caput deste artigo.

## TÍTULO II
## DOS REQUISITOS URBANISTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 10.** Para a aprovação do parcelamento do solo, o Município exigirá:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme estabelecido pela Lei Municipal do Plano Diretor;

II - Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, para todos os projetos de loteamento e/ou condomínio urbanístico de lotes com área igual ou maior que 100 ha (cem hectares), na forma definida pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA (Resolução n.º 1/1986), ou quando exigido pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA;

III - Licença Ambiental Prévia - LAP emitida pelo órgão licenciador para a aprovação do projeto de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes;

IV - Licença Ambiental de Instalação - LAI emitida pelo órgão licenciador para a autorização de implantação do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes;

V - Licença Ambiental, expedida pelo órgão competente, para desmembramento de área com 10 (dez) lotes ou mais.

**Art. 11.** Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 12.** Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 12.651/2012, sendo considerada área de preservação permanente.

**Art. 13.** Todos os lotes ou parcelas territoriais criadas por desmembramento ou loteamento devem ter testada mínima para a via pública.

### CAPÍTULO I
### DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 14.** Constituem áreas públicas no parcelamento do solo, áreas destinadas:

I - ao sistema de circulação e arruamentos;

II - à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas destinadas aos espaços livres de uso público como praças, áreas verdes, corredores ambientais de passagem.

**Art. 15.** Consideram-se áreas destinadas ao sistema de circulação e arruamentos os definidos no inciso V do artigo 2º da presente Lei Complementar.

**Art. 16.** Consideram-se equipamentos urbanos e comunitários os que atendam o interesse da coletividade, definidos no inciso VIII do artigo 2º da presente Lei Complementar.

**Art. 17.** O sistema de circulação deverá permitir:

I - o acesso a no mínimo uma testada do lote gerado por meio do parcelamento;

II - o atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

III – a articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e se harmonizar com a topografia local, conforme diretrizes expedidas pelo Município;

IV – o atendimento a legislação específica sobre Mobilidade Urbana vigente no município.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder à doação de áreas para o alargamento das vias, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo município.

**Art. 18.** Qualquer gleba objeto de parcelamento, para fins urbanos, deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana.

**Art. 19.** O ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso é de obrigação do empreendedor.

**Art. 20**. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

**Art. 21.** A localização das áreas de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público a serem reservadas, serão determinadas pela autoridade licenciadora, de modo a integrá-la à estrutura urbana, considerando os seguintes fatores:

I - acessibilidade da área em relação ao conjunto, ao sistema viário projetado e existente, bem como às atividades existentes e previstas nas áreas próximas;

II - minimização das intervenções no meio físico;

III - topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

**Art. 22.** Os parcelamentos deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - os lotes deverão seguir as áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou loteamentos de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II – a área dos lotes de esquina, bem como sua testada, serão no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) maiores que o lote mínimo exigido para a respectiva zona que se encontra.

**Art. 23.** Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação e arruamentos, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público como praças, áreas verdes, corredores ambientais de passagem, não podendo ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo descontadas as áreas de preservação permanente referidas no inciso XII e XIII do artigo 9º e no artigo 12 da presente Lei Complementar;

II - o percentual das áreas referidas no inciso I deste artigo deverá seguir as seguintes proporcionalidades mínimas:

a) 10% (dez por cento) destinado à área institucional, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 10% (dez por cento) para os espaços livres de uso público como praças, áreas verdes e corredores ambientais de passagem;

c) 5% (cinco por cento) para a implantação de sistema de circulação e arruamentos;

III - a porcentagem remanescente deverá ser destinada entre as áreas dispostas nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso anterior, conforme melhor adequação para o projeto do loteamento e para o desenvolvimento urbanístico da área.

**§ 1º** Para os parcelamentos do solo na forma de loteamento com mais de 100 (cem) mil metros quadrados, deverá ser destinado, além das porcentagens estabelecidas no *caput* deste artigo, 5% (cinco por cento) do número total de lotes do parcelamento do solo, até o limite de 5 (cinco) lotes,

que serão destinados à habitação de interesse social, devendo cada parcela territorial destinada à esse uso público, ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros.

**§ 2º** Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 03 (três) salários mínimos.

**§ 3º** Nos loteamentos de uso industrial cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir da área de 1.000 m² (mil metros quadrados) e que não sejam objeto de uso residencial, o percentual das áreas públicas previstas no inciso II desde artigo, poderão ser inferiores as convencionais, num mínimo de 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente -APP's, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo ser acrescidas as áreas verdes, em um mínimo de 5% (cinco por cento) ou 40 m² (quarenta metros quadrados) por lote, devendo ser utilizado o maior valor resultante e mais as áreas necessárias ao sistema de circulação e arruamentos, não havendo percentual mínimo para esta área pública.

**§ 4º** Nos loteamentos de uso empresarial cujo parcelamento do solo seja destinado de uso exclusivo a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento, o percentual das áreas públicas previstas no inciso II desde artigo, poderão ser inferiores as convencionais, num mínimo de 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo ser acrescidas as áreas verdes, em um mínimo de 5% (cinco por cento) ou 40 m² (quarenta metros quadrados) por lote, devendo ser utilizado o maior valor resultante e mais as áreas necessárias ao sistema de circulação e arruamentos, não havendo percentual mínimo para esta área pública.

**§ 5º** Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, especialmente junto às rodovias.

## CAPÍTULO II
## DA INFRAESTRUTURA

**Art. 24.** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, tanto pista de rolamento de automóveis, como ciclovias, ciclofaixas e calçadas com acessibilidade, com meio-fio e sarjeta;

II - rede de drenagem pluvial, devendo ser previstas as medidas de macro e microdrenagem, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes;

III - rede de abastecimento de água potável, contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, hidrantes de coluna e outros equipamentos necessários a plena funcionalidade, incluindo o reservatório de água;

IV - rede de esgotamento sanitário, incluindo, além da execução da rede, sistemas individuais de tratamento de esgoto;

V - rede de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas em LED.

**Art. 25.** Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do empreendedor do mesmo a conservação das suas vias de circulação.

**Art. 26.** São de responsabilidade do empreendedor do parcelamento do solo na forma de loteamento, além da implantação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação das quadras e dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - pontes e muros de arrimo;

III - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale;

IV - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;

V - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d`água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes da autoridade licenciadora;

VI - tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente.

**Art. 27.** É de responsabilidade do empreendedor do parcelamento do solo na forma de desmembramento de área, quando este resultar em mais de 10 (dez) lotes, na Macrozona Urbana, a implantação da seguinte infraestrutura mínima:

I - demarcação dos lotes;

II – rede de drenagem pluvial nova ou adequação da existente;

III - rede de abastecimento de água nova ou adequação da existente;

IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d`água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes da autoridade licenciadora.

## *Seção* I
## Dos Requisitos Sanitários nos Empreendimentos

**Art. 28.** Previamente ao desenvolvimento do projeto dos sistemas de água e esgoto dos empreendimentos, deve o empreendedor realizar a consulta de viabilidade técnica e econômica da prestação desses serviços pela concessionária de serviço público, buscando orientação acerca dos documentos a serem apresentados e procedimentos a serem adotados para análise do projeto, execução da obra e seu recebimento.

**§ 1º** Na implantação das atividades de parcelamento do solo na forma de loteamento e nos condomínios urbanísticos de lotes, será exigido do empreendedor que demonstre as soluções para o tratamento de efluentes residuais do empreendimento, devendo apresentar proposta mediante laudo técnico, independentemente do número de unidades planejadas.

**§ 2º** O reservatório de água potável a que se refere o inciso III do artigo 24, deve ter o seu volume mínimo calculado em 250 (duzentos e cinquenta litros) para cada lote.

**§ 3º** O hidrante de coluna urbano referido no inciso III do artigo 24, deve atender no máximo um raio de 250 m (duzentos e cinquenta metros).

**§ 4º** Para os serviços de abastecimento do sistema de água potável, será realizada pelo interessado junto à concessionária responsável, a consulta prévia técnica, e quando da sua implantação, além de realizar as orientações técnicas expedidas, deverá ainda o interessado levar a rede mestre ou adutora do abastecimento para o perímetro externo ao empreendimento numa distância de até 500 m (quinhentos metros), ao encontro da rede da concessionária ou caso esta ainda não exista, na direção que a concessionária determinar.

**Art. 29.** A rede de drenagem pluvial deve levar em conta que os seus elementos deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica, a montante do ponto considerado;

II - para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico tais como das chuvas, coeficiente de escoamento, tempos de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempos de ocorrência, entre outros, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas;

IV - deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas marginais destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas, voltadas à manutenção dos cursos d'água, a critério da autoridade licenciadora.

**Art. 30.** Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

### *Seção* II
### Das Disposições dos Acessos Públicos aos Empreendimentos

**Art. 31.** Considera-se acesso público para novos loteamentos ou condomínios urbanísticos de lotes a confrontação em sua porção frontal com rua, via, avenida ou rodovia, oriunda de empreendimento regular aprovado pelo Município, ou implantado pelo Poder Público, devendo a gleba a ser urbanizada conter acesso interligado.

**§ 1º** Não será autorizado novo empreendimento sem acesso, caso esteja a uma distância superior a 1.000 m (mil metros) a partir do loteamento regular aprovado e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

**§ 2º** Quando o acesso público se restringir a uma estrada municipal de pequena largura, que não atinja as medidas mínimas do prolongamento viário previsto na legislação municipal, fica autorizada a sua ampliação até atingir a medida mínima.

**§ 3º** Se o urbanizador for o próprio proprietário das áreas atingidas pela ampliação da estrada municipal, estas áreas serão doadas ao Município no próprio processo de aprovação do empreendimento.

**§ 4º** No caso de o proprietário das áreas atingidas pela ampliação da estrada municipal ser um terceiro e este aceitar a transferência consensual ao Município, o procedimento se dará da seguinte forma:

I - o interessado em urbanizar deve obter a consulta prévia do Município em que conste a exigência urbanística de ampliar a estrada municipal;

II - o Município deve declarar a área de interesse público, emitindo Decreto de Desapropriação Consensual, sendo que a indenização será na forma de obras de infraestruturas constantes no processo de urbanização, executadas e pagas, em sua totalidade, pelo empreendedor.

**§ 5º** No caso de o proprietário das áreas atingidas para ampliação da estrada municipal ser um terceiro e este não aceitar a transferência consensual ao Município, o procedimento se dará da seguinte forma:

I - o interessado em urbanizar deve comunicar ao Conselho da Cidade o litígio com o proprietário da gleba ou área, e solicitar ao Conselho a declaração de interesse público para ampliação da urbanização ou não;

II - declarado o interesse público de que trata o inciso I deste parágrafo, o Município deve emitir Decreto de Desapropriação, arcando com a indenização da terra bruta sem a execução da infraestrutura, baseado em avaliação feita por comissão própria de avaliação do Município, com emissão de laudo técnico;

III - concomitantemente, o Município deve cobrar do proprietário da gleba desapropriada, por via administrativa ou judicial, a infraestrutura que será implantada pelo urbanizador, baseado no cronograma e orçamento das obras do acesso, constantes no processo de aprovação do empreendimento;

IV - o Município deve requerer ao Poder Judiciário a posse da área desapropriada e, depois de recebê-la, transferi-la imediatamente ao urbanizador.

**§ 6º** Apresentado projeto de um novo empreendimento e não havendo acesso público, nem estrada municipal, deve o urbanizador procurar um acordo com os proprietários atingidos pelo futuro acesso, procedendo da forma prevista no § 4º deste artigo para a transferência das áreas ao Município, caso contrário, deve proceder conforme previsto no § 5º deste artigo.

**§ 7º** Se a rua ou via que estiver localizada na divisa com a gleba a ser urbanizada for pública, se for oriunda de urbanização que já tenha realizado as doações legais ao Município e se, em outros trechos da mesma via, rua ou avenida anteriores ao trecho legalizado não ocorreram as necessárias doações, não fica caracterizado motivo para impedir a aprovação do novo empreendimento.

**§ 8º** Se, nas novas urbanizações, no prolongamento das vias ou implantação de novas vias, o antigo traçado da estrada municipal existente ficar deslocado e sem utilidade, e desde que não inviabilize o atendimento a nenhuma família usuária do acesso, a área atingida pelo acesso anterior será fechada, e devolvida ao antigo proprietário. Se a área ainda não tiver sido excluída do título, voltará automaticamente ao patrimônio do proprietário da gleba a ser urbanizada, de acordo com os projetos que devem fazer parte do processo.

**§ 9º** Na hipótese do § 8º deste artigo, caso a área da estrada a ser fechada tenha sido transferida à titularidade do Município, e havendo o interesse público, aprovado pelo Conselho da Cidade, do seu deslocamento para dentro ou para frente da futura urbanização, deve o Poder Executivo proceder ao desafetamento de tal estrada, por meio de autorização legislativa, e a área pública ser permutada pela nova área da via em seu novo traçado.

## CAPÍTULO III
## DA CONSULTA DE VIABILIDADE

**Art. 32.** O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo na forma de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário e arruamentos, apresentando para este fim os seguintes documentos e informações, conforme ABNT NBR 10068:

I - requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel.

II - planta planialtimétrica georreferenciada, em duas vias, da área a ser parcelada, na escala 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) a indicação de localização dos corpos d'água dentro da gleba ou fora num raio de até 50 m (cinquenta metros) das Áreas de Preservação Permanentes;

c) localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

d) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);

e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

f) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

g) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

III - indicação do tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

**Art. 33.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, e após consulta dos planos setoriais vigentes, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o parcelamento do solo pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

IV - a localização aproximada das áreas com destinação das áreas verdes, à habitação de interesse social e aos equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com as prioridades para cada macrozona e planos setoriais vigentes;

V - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

VI - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

**§ 1º** O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§ 2º** As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

**§ 3º** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

**Art. 34.** Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ainda ser solicitado pela Prefeitura Municipal:

I - elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

**§ 1º** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

**§ 2º** São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

a) mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

b) mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos alagadiços ou de elevado grau de compactação;

c) mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

d) presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

e) áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

f) áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**Art. 35.** A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando caracterizadas as seguintes situações:

I - inadequação do empreendimento ao Plano Diretor e demais legislações vigentes;

II - situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

**Parágrafo único.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

## CAPÍTULO IV
## DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 36.** O projeto de parcelamento do solo deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

I - a valorização do patrimônio natural e cultural;

II - a execução das obras necessárias em sequência, que evite situações de risco;

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

**Art. 37.** Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital e 03 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 m (vinte metros);

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d`água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

d) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação dos espaços livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários;

f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;

h) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos, conforme legislação municipal das diretrizes de mobilidade urbana;

i) largura das vias, das caixas de rolamento e dos passeios conforme legislação municipal das diretrizes de mobilidade urbana;

j) ruas adjacentes articuladas com o plano de loteamento;

k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão;

l) faixas não edificáveis, Áreas de Preservação Permanente e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

m) construções existentes;

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

o) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

p) infraestrutura básica e complementar a ser instalada, contemplando o traçado das redes de saneamento e energia elétrica, nos moldes dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos de água e saneamento básico e de energia elétrica;

q) quadro estatístico de áreas.

II - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

III - memorial descritivo, em 03 (três) vias contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, indicação da finalidade do parcelamento e usos previstos, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

c) a descrição dos lotes, dos espaços livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários, vias de circulação e Áreas de Preservação Permanentes – APP's caso existentes, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

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

e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências e dos que serão implantados;

f) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

g) a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica;

h) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

IV - cronograma físico de obras e serviços, independentemente do tamanho do loteamento, devendo conter, no mínimo:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço, com duração máxima de 4 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

V - discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados exigidas por esta Lei, acompanhada da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI - cópia do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT expedida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e/ou a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou órgão competente, relativa ao projeto de loteamento e projetos de infraestrutura;

VII - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 03 (três) plotagens, a saber:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e projeto de pavimentação, incluindo exigências da lei de sistema viário;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias, incluindo exigências da Lei de sistema viário;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com lâmpadas em LED;

e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final.

VIII - modelo de contrato de compra e venda, em 03 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal n.º 6.766/1979, em cláusulas que especifiquem:

a) compromisso do empreendedor quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas para a infraestrutura exigida por esta lei;

d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;

e) enquadramento do lote de acordo com esta lei, definindo o macrozoneamento incidente, o padrão de incomodidade e os parâmetros urbanísticos incidentes.

IX - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do artigo 18 da Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações;

b) contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

c) autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de o matrimônio ter sido contraído pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

d) certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais.

X - Licença Ambiental de Instalação - LAI, emitida pelo órgão licenciador competente;

XI - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme estabelecido pelo Plano Diretor e nos casos previstos em lei municipal específica;

XII - anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado.

**§ 1º** As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§ 2º** O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

**§ 3º** Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

**§ 4º** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida neste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

**§ 5º** A autorização a que se refere a alínea "c" do inciso IX do *caput* deste artigo não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

**§ 6º** A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

**§ 7º** O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

**§ 8º** Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

## CAPÍTULO V
## DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 38.** O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Ofício de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil) em meio digital e em 03 (três) vias impressas, contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

II - tipo de uso predominante no local;

III - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V - dimensões lineares e angulares;

VI - relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);

VII - indicação das edificações existentes sobre o imóvel, independente de averbação no registro de imóveis;

VIII - corpos d`água existentes, com indicação das respectivas Áreas de Proteção Permanente;

IX – Licença Ambiental conforme inciso V do artigo 10 da presente lei.

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

**Art. 39.** Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - os lotes desmembrados tenham as dimensões conforme o zoneamento constante na legislação municipal;

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

**Parágrafo único.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO VI
## DO PROJETO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

**Art. 40.** Os condomínios urbanísticos de lotes poderão ser implantados na área urbana e rural do Município de Luiz Alves, desde que atendidas às disposições previstas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e no que couber, na legislação federal e estadual vigentes.

**§ 1º** O condomínio deve respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas no Plano Diretor municipal, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais.

**§ 2º** A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima da unidade autônoma, definida para a zona onde se situar o condomínio.

**§ 3º** O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

**Art. 41.** Nos lotes integrantes do condomínio urbanístico poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

**Parágrafo único.** As limitações administrativas consideradas no *caput* deste artigo serão analisadas pelo Conselho da Cidade.

**Art. 42**. À cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

**Art. 43.** No condomínio urbanístico de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizando-se como unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado, e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, observando o que segue:

I - deve ser realizada mediante incorporação ou instituição de condomínio urbanístico, de acordo com previsto no artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/1964, e baseado no art. 3º do Decreto-Lei n.º 271/1967, ou as leis que a sucederem;

II - deve atender e respeitar os mapas de prolongamentos de vias da mobilidade urbana;

III - será admitido, o uso do solo nesta mesma modalidade de condomínio de unidades de lotes de uso residencial, empresarial e o industrial, com restrição urbanística para usos conflitantes, devendo os mesmos serem analisados pelo Conselho da Cidade.

**Art. 44.** Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional ou comercial, assim como a fração ideal correspondente.

**Art. 45.** É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

**Art. 46.** Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3 m (três metros), devendo, nos casos em que façam frente para o sistema viário, ter o fechamento somente por elementos vazados.

**Art. 47.** Para a implantação de condomínios urbanísticos de lotes deverá ser reservada área interna aos condomínios residenciais não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer e edificações de área de convivência.

**§ 1º** O sistema viário deverá seguir as diretrizes da Lei de Mobilidade Urbana do Município de Luiz Alves.

**§ 2º** Os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de veículos.

**Art. 48.** Para a implantação de condomínios urbanísticos de lotes deverá ser doado ao Município de Luiz Alves área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 10% (dez por cento) da área total a ser parcelada do condomínio, respeitando os descontos da(s) área(s) de preservação ambiental, reserva legal e área(s) remanescente(s), devendo ser transferida para o Município, por meio de Escritura Pública de doação, devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

**§ 1º** O Município de Luiz Alves poderá aceitar, a seu critério, doação de área situada em qualquer outra parte do território municipal, desde que a mesma tenha valor equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 10% (dez por cento) da área a ser parcelada em forma de condomínio.

**§ 2º** As áreas destinadas a uso público de cunho institucional ou para o alargamento das vias existentes a fim de atingir a largura mínima para garantir a mobilidade, em ocorrendo no processo tal exigência, tais áreas serão doadas ao Município no ato do registro do Condomínio, conforme o disposto no artigo 22 da Lei Federal n.º 6.766/1979;

**§ 3º** Em atendimento ao disposto no *caput* deste artigo, o empreendedor poderá optar pelas seguintes alternativas:

I - execução de infraestrutura urbana ou equipamentos urbano e comunitário em qualquer outra parte do território Municipal, com a anuência e a critério do Município de Luiz Alves, no valor equivalente a área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 10% (dez por cento) da área a ser parcelada em forma de condomínio;

II - pagamento em espécie, por meio de documento de pagamento expedido pela municipalidade, de valor equivalente à área contígua localizada fora dos limites da área condominial, correspondente a 10% (dez por cento) da área a ser parcelada em forma de condomínio.

**Art. 49.** Entre dois ou mais condomínios urbanos de lotes vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista a necessidade do sistema viário municipal.

**Art. 50.** Será obrigatória a execução, por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, quando for o caso, com a colocação de meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais;

III - construção de sistema de coleta, tratamento de esgoto sanitário individual e rede de esgotamento sanitário, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, do Código de Obras do Município de Luiz Alves vigente e da Vigilância Sanitária;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica e iluminação com lâmpadas em LED, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente;

VIII - instalação de hidrante tipo urbano:

a) quando o condomínio dispuser de uma quantidade inferior a 200 (duzentos) lotes, deverá ser instalado em frente ao mesmo, um hidrante de coluna urbano;

b) os condomínios que dispuserem de uma quantidade superior a 200 (duzentos) lotes, deverá ser instalado um hidrante de coluna urbano em frente ao condomínio, e outro(s) dentro da área;

c) cada hidrante de coluna urbano instalado dentro da área condominial deverá atender no máximo um raio de 250 (duzentos e cinquenta) metros, conforme Norma do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina.

IX – execução da pavimentação, obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas, obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes somente nas vias públicas em frente ao Condomínio;

X - junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deve ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos de suporte condominial necessários.

**Art. 51.** As obras previstas no artigo anterior deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, prorrogáveis a critério do Município de Luiz Alves.

**Art. 52.** A infraestrutura urbana básica e complementar pertencentes ao empreendimento serão mantidas exclusivamente pelo condomínio.

**Art. 53.** São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

**§ 1º** Deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, cujo acesso atenda as normas técnicas de acessibilidade universal.

**§ 2º** As benfeitorias das edificações de uso comum do condomínio que serão executadas no empreendimento deverão ser averbadas junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

**Art. 54.** Após a aprovação e constituição jurídica do condomínio urbanístico de lotes, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, arborização, energia elétrica, iluminação com lâmpadas em LED, pavimentação e aterros;

III - manutenção e operação do sistema individual de tratamento de esgoto;

IV - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

**Parágrafo único.** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

**Art. 55.** Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

**Parágrafo único.** Os condomínios urbanísticos de lotes devem garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás, dispostos de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

**Art. 56.** Para cada unidade habitacional projetada deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga de estacionamento dentro da área da gleba autônoma e estacionamento de visitantes no interior do condomínio na proporção de uma vaga para cada 5 (cinco) unidades residenciais.

**Art. 57.** É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização na forma de loteamento previstas nesta Lei.

**Art. 58.** O projeto de condomínio urbanístico de lotes deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

**§ 1º** Os desenhos devem estar georreferenciados e conter, no mínimo:

a) sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;

b) as unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) as áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos desta lei municipal, das áreas destinadas a uso público;

d) as faixas não edificáveis, áreas de preservação permanentes e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

e) a infraestrutura básica e complementar a ser instalada, contemplando o traçado das redes de saneamento e energia elétrica, nos moldes dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos de água e saneamento básico e de energia elétrica.

**§ 2º** O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I - a indicação da finalidade do condomínio urbanístico de lotes e dos usos previstos;

II - a descrição das unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III - a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município;

IV - a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica;

V - conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.

## *Seção* I
## Dos Condomínios Empresariais

**Art. 59.** Os condomínios de unidades empresariais devem atender às diretrizes gerais estabelecidas nesta Lei e na legislação municipal específica, a serem cumpridas por todos os condôminos.

**Art. 60**. Pode ser autorizado o uso misto no condomínio urbanístico empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretenda implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, o potencial de degradação ambiental do respectivo uso.

**§ 1º** É vedada a incompatibilidade de usos e atividades industriais em unidades autônomas contíguas dentro de um mesmo condomínio.

**§ 2º** Os condomínios empresariais destinados exclusivamente para fim industrial devem ser implantados atendendo a segmentos industriais compatíveis, para evitar a interferência ou prejuízo a outras atividades existentes e o conflito de vizinhança.

**Art. 61.** Nos condomínios empresariais, as áreas mínimas internas ao condomínio serão as das vias internas e áreas destinadas a equipamentos de uso comum, sendo os percentuais mínimos fixados pelo Município.

**Art. 62.** Para a implantação dos condomínios empresariais devem ser atendidas, além das diretrizes gerais previstas nesta Lei, as seguintes exigências especiais, no que não for contrário:

I - as vias de circulação interna nos condomínios empresariais devem ter largura mínima de 20 m (vinte metros), sendo 15 m (quinze metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista;

II - se o condomínio for composto por uma única via, esta deve ter largura mínima de 25 m (vinte e cinco metros), sendo 20 m (vinte metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista;

III - em todos os condomínios horizontais empresariais deve ser prevista uma área sociorrecreativa calculada na proporção de metragem quadrada/área das unidades autônomas, a ser localizada na área comum do condomínio.

**Art. 63.** Os condomínios empresariais destinados, total ou parcialmente, ao uso industrial podem ser contornados por área verde localizada externamente aos muros, limitada à largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente, espécies arbóreas nativas, conforme orientação do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de arborização, além de ciclovias implantadas junto ao sistema viário.

## CAPÍTULO VII
## DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS AOS EMPREENDIMENTOS

**Art. 64.** Fica autorizada, nos empreendimentos de parcelamento do solo, a aplicação de restrições urbanísticas, devendo ser observado os seguintes procedimentos:

I - pretendendo o empreendedor aplicar restrições urbanísticas no parcelamento do solo, deverá apresentar as mesmas ao Município fazendo constar no processo do parcelamento, que, por sua vez, fará a conferência de que estas obrigações são mais restritivas do que consta o Plano Diretor e

legislação complementar, vinculando a sua validade por prazo determinado ou indeterminado, dependendo das características do empreendimento;

II - aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, o Município deve fazer constar, em todos os cadastros imobiliários, quando da sua inscrição, que o empreendimento possui restrições urbanísticas e que deverá ser consultado o processo para conhecimento e aplicabilidade, ou ainda, constar as mesmas no seu cadastro;

III - aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, conforme previsto no inciso II deste artigo, o Município deve exigir que constem na minuta do contrato de compra e venda a ser utilizado pelo empreendedor, e, caso venha a ser criado, pelo empreendedor, uma associação de moradores, também deve constar no mesmo contrato;

IV - aplicadas as restrições urbanísticas em empreendimentos de usos industriais pelas atividades de baixo, médio e alto impactos ambientais, bem como em outras atividades de logística, prestação de serviços ou comércio, sendo estes incompatíveis entre si, poderão ser gravadas restrições em caráter perpétuo;

V - aplicadas as restrições urbanísticas em caráter definitivo, estas perdem a sua aplicabilidade quando, no decorrer do tempo, os envolvidos não mais executarem ou praticarem as atividades iniciais programadas, e não mais houver incompatibilidades aos demais, podendo ser as restrições modificada e/ou extinta, constatado por meio de parecer técnico emitido pelo Município;

VI - é facultado ao órgão ambiental competente, mediante regulamentação específica, fixar a emissão parcial de Licença Ambiental de Operação - LAO para empreendimentos imobiliários do gênero parcelamento do solo, autorizando as edificações desde que o projeto tenha previsto as etapas ou fases, e contenha as obras mínimas da rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública com lâmpadas em LED, rede de coleta de águas pluviais, sistema de tratamento de esgoto coletivo e/ou individual, e o sistema viário com a pavimentação das vias e calçadas nos trechos liberados.

## CAPÍTULO VIII
## DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS EMPREENDIMENTOS

**Art. 65.** Recebido o projeto definitivo, com todos os documentos e informações e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao:

I - exame de exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados.

**§ 1º** A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**§ 2º** A Prefeitura Municipal disporá de 30 (trinta) dias para se pronunciar, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito e o Conselho da Cidade de Luiz Alves.

**Art. 66.** Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;

II - obras a serem realizadas;

III - cronograma e o orçamento para execução;

IV - áreas a serem caucionadas para garantia da execução das obras;

V - áreas transferidas ao domínio público.

**Art. 67.** No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

V - utilizar o exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constam obrigatoriamente as indicações previstas na legislação federal de parcelamento do solo;

VI - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

**Art. 68.** Nos termos ou contratos entre o empreendedor e terceiros deverão constar especificamente às obras e serviços que o empreendedor é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 69.** Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica e complementar exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

**§ 1º** Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nesta lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

**§ 2º** O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**§ 3º** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

**§ 4º** A caução será formalizada por escritura pública, registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob a obrigação do empreendedor.

**§ 5º** A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

**§ 6º** Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Município de Luiz Alves.

**§ 7º** No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

**§ 8º** Não serão aceitas como caução pelo Município de Luiz Alves as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanentes ou inundáveis.

**Art. 70.** As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

**Art. 71.** Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o projeto de parcelamento do solo ao Ofício de Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal n.º 6.766/1979 e pela Lei Federal n.º 4.591/1964.

**§ 1º** No ato do registro do projeto de loteamento, o empreendedor transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

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

**Art. 72**. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão à Prefeitura Municipal e dará publicação.

**§ 1º** Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

**§ 2º** Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

**§ 3º** Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

**Art. 73.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o empreendedor ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

**§ 2º** Após a vistoria, a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO, o qual deverá ser encaminhado pelo empreendedor ao Ofício de Registro de Imóveis para liberação da caução.

**Art. 74.** A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do empreendedor, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

**Parágrafo único.** Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a Administração Pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados quantos forem necessários.

**Art. 75.** A aprovação do projeto de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a:

I - eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes;

II - direito de terceiros em relação à área parcelada;

III - quaisquer indenizações decorrentes de traçados em desacordo com arruamentos de plantas limítrofes mais antigas;

IV - disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do empreendedor e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

## CAPÍTULO IX
## DA ENTREGA DOS EMPREENDIMENTOS

**Art. 76**. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do empreendimento, o Município de Luiz Alves expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

**Art. 77.** Para efeito desta Lei Complementar, após a expedição do termo de recebimento e o registro do empreendimento, o Município de Luiz Alves procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano, com base na certidão emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 78.** Para obtenção da aceitação do empreendimento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Município de Luiz Alves que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - para loteamentos, termo de doação da rede de abastecimento de água potável, da rede de esgotos sanitários e da rede de drenagem pluvial ao Município de Luiz Alves, com os respectivos comprovantes de garantia dos equipamentos;

II - laudo técnico de aceitação da pavimentação, emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III - comprovante de registro do loteamento;

IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública com lâmpadas em LED, emitida pela concessionária do serviço público ou documento equivalente;

V - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VI - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

**Art. 79.** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Município de Luiz Alves, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

## CAPÍTULO X
## DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

**Art. 80.** Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

**§ 1º** A multa a que se refere este artigo será de 500 (quinhentos) Unidade Fiscal Municipal - UFM.

**§ 2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

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

**Art. 81**. Sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas contidas nesta Lei, o infrator ainda poderá responder por crime contra a Administração Pública, nos termos previstos pela Lei Federal n.º 6.766/79.

**Art. 82.** A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

**Art. 83.** Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

**Art. 84.** A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

**Art. 85.** O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

**Art. 86.** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação da municipalidade, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo da modificação;

III - 03 (três) vias do projeto de modificação.

**Parágrafo único.** Na aprovação da modificação dos projetos, será mantido o mesmo Alvará de Aprovação emitido pela municipalidade.

**Art. 87**. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob a pena de caducidade da aprovação.

**Art. 88.** Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o empreendedor requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

**Art. 89.** A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para o Município, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei Complementar e em legislação suplementar.

**Art. 90.** O Município de Luiz Alves fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, sendo assim, a municipalidade notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção.

**Art. 91.** Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade de o empreendedor retomar a plena execução do loteamento, o Município de Luiz Alves, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos realizados a mais.

## CAPÍTULO XI
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 92.** Para os efeitos da presente Lei Complementar, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos e disposições gerais da Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações, respectivamente, os Capítulos VI, VII e VIII.

**Art. 93.** As infrações da presente Lei Complementar darão motivo à revogação do ato de aprovação, embargo administrativo, demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pelo Município de Luiz Alves, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei Complementar e outras leis pertinentes à matéria.

**Art. 94.** A presente Lei Complementar não se aplica aos projetos de loteamentos e de desmembramentos que já estiverem com seus projetos protocolados ou aprovados pelo Município, na data de sua publicação, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

**Art. 95.** Depois de vencido o prazo do cronograma de obras, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos, somente serão concedidos se obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

**Art. 96.** A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas dos equipamentos urbanos e comunitários, áreas públicas de espaços livres constantes no projeto e no memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal n.º 6.766/1979.

**Parágrafo único.** A destinação das áreas dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, descritos no *caput* deste artigo, poderá ter sua destinação alterada pela municipalidade mediante autorização legislativa.

**Art. 97.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Art. 98.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,
Em, 13 de setembro de 2021.

**MARCOS PEDRO VEBER**
Prefeito Municipal

*Publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM, no Paço Municipal e no site da Prefeitura de Luiz Alves - www.luizalves.sc.gov.br*

***Amábile Erbs Schoeping***
*Procuradora-Geral do Município*