

**LEI MUNICIPAL Nº 3.654, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1998 Revisada em 2019
revoga leis em contrário.**

**DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS,
DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS DE
IMÓVEIS URBANOS E ARRUAMENTOS NO
MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

xxxxxxxxxxxxxxxxx, Prefeito Municipal de Veranópolis, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais sobre as diversas formas de parcelamento do solo urbano no Município de Veranópolis, supletivamente à Legislação Federal e Estadual, bem como consolida as diversas leis que tratam do mesmo assunto no âmbito Municipal.

Parágrafo Único - Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos, o território do Município de Veranópolis divide-se em zona urbana, zona de transição e zona rural, que passa a fazer parte integrante da presente Lei

Art 2º - O parcelamento do solo, para fins urbanos, será realizado sob a forma de loteamentos abertos ou fechados, desmembramento e condomínio de lotes por unidade autônoma, conforme segue:

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, que implique na abertura de novos logradouros ou vias de circulação, ou ainda o prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes, com a implantação da infraestrutura prevista nesta Lei.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão da gleba em unidades juridicamente independentes, ou seja, em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem de prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º - Considera-se condomínio de lotes por unidade autônoma; a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 4º - Os Condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, registrada no Cartório de Registros de Imóveis, conforme o capítulo exclusivo desta Lei, bem como o disposto na Lei Federal 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964, o Decreto Lei 271/67, Artigo 3º e outras pertinentes.

Art. 3º - Somente será admitida a edificação, de qualquer tipo e, em qualquer zona de uso, em lotes resultantes de parcelamento do solo, regular, ou quando se tratar de lotes individualizados e registrados no Cartório do Registro de Imóveis, anteriormente à aprovação desta Lei. **COLOCAR NO CÓDIGO DE OBRAS**

§ 1º - no caso de existir 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.

§ 2º - nas áreas consideradas de "Mata Atlântica", conforme Lei Federal 11.428/2006 e o Decreto Estadual nº 36.636, representadas graficamente na planta do ANEXO V (**mapa de preservação**), as edificações deverão ter um regime urbano especial previsto no PDDUARI e demais legislações pertinentes.

§ 3º - Nas áreas, acima referidas, o parcelamento do solo, sob qualquer forma, deverá ser objeto de estudo detalhado pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente que, mediante parecer do CMMA - Conselho Municipal de Meio Ambiente, determinará as áreas passíveis de intervenção, ficando proibido o parcelamento nas demais.

Art. 4º - 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 urbano 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 áreas que possuam declividade entre 30º (trinta graus) e 45º (quarenta e cinco graus), sem que tenham sido tomadas medidas de contenção ou tenham os cuidados necessários à estabilidade do terreno, conforme determina a autoridade Municipal e, sendo vedado o parcelamento em áreas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus);

V - Em áreas definidas como APP - Área de Preservação Permanente pela Lei Federal nº 12.651/2012, artigo 4º, quais sejam: as áreas situadas ao longo de rios, lagos, ou quaisquer cursos d'água, desde seu nível mais alto, a partir da sua faixa marginal de 30,00m (trinta metros) para cada lado, áreas situadas em nascentes, observando-se um raio de 50,00m (cinquenta metros) a partir do leito da mesma, e demais áreas citadas na lei referida neste inciso;

VI - Em áreas definidas pelo PDDUARI como sendo Zonas Especiais

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", prevista 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, citadas no inciso "V" acima, quando não for possível outra solução, desde que aprovado pelo órgão ambiental responsável.

Art. 5º - Da gleba a ser parcelada, na forma de loteamento aberto ou fechado, ou condomínio de lotes por unidade autônoma, deverão ser destinadas áreas para a implantação de logradouros ou vias de circulação, áreas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público entre outras, eventualmente existentes no parcelamento, devendo as mesmas ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo PDDUARI, da zona em que se situem.

§ 1º - As áreas oriundas de loteamentos e desmembramentos, descritas no presente artigo, passarão ao domínio público, automaticamente, por ocasião do registro do parcelamento no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º - Em se tratando de condomínios de lotes por unidade autônoma, com exceção das áreas livres de uso público, que deverão ser destacadas da área que formará o condomínio, por força de fracionamento e, obrigatoriamente, localizar-se-ão fora do mesmo, as demais áreas serão de uso comum de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

§ 3º - Antes de serem oferecidas ao Município, às áreas a que se refere este artigo, deverá ser apresentado parecer da SMIMA - Secretaria Municipal de infraestrutura e Meio Ambiente, quanto à existência de "passivo ambiental".

Art. 6º - Para efeitos desta Lei, considera-se:

I - Áreas de Uso Comum; as áreas destinadas à circulação de veículos, pedestres e outros, de acesso aos lotes, quando se tratar de condomínio de lotes por unidade autônoma e as demais áreas de lazer, equipamentos urbanos e comunitários pertencentes a esta modalidade de parcelamento do solo, excluindo-se as Áreas de Preservação Permanente - APP;

II - Áreas para Equipamentos Urbanos; são áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, como os de abastecimento de água, esgoto cloacal, telefone, energia elétrica, redes de coletas de águas pluviais, gás canalizado e outros previstos no parcelamento;

III - Áreas para Equipamentos Comunitários; são áreas destinadas à implantação de serviços de infraestrutura comunitária tais como, educação, segurança, saúde, transportes, lazer, cultura, entre outros;

IV - Áreas Livres de Uso Público; são as áreas destinadas a praças e/ou jardins;

V - Áreas não edificáveis; são áreas onde não será permitida a edificação de caráter privado, podendo existir prédios públicos, mas somente aqueles necessários a atender o objetivo afim, respeitando a legislação pertinente, bem como, devidamente aprovadas pelos órgãos competentes;

VI - Lote Urbanizado; área resultante dos diversos tipos de parcelamentos, previstos nesta Lei, devidamente individualizada, com a respectiva matrícula, dotada da infraestrutura mencionada **no artigo 24 e ss.** passível de comercialização e destinada à edificação;

VII - Loteamentos Abertos; são aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, onde os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município, após a conclusão e entrega do mesmo;

VIII - Loteamentos com Acesso Controlado; são aqueles que possuem fechamento com muros e guaritas, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso" a título oneroso ou gratuito, cujas concessões serão feitas entre a Associação de Moradores, devidamente constituída, e o Município, por tempo determinado; ficam isolados da malha viária urbana, com acesso controlado, não restrito, sendo que os serviços básicos serão realizados e custeados pelos moradores; também deverão ter um "Regulamento Interno" aprovado em Assembleia;

IX - Condomínio de Lotes por Unidades Autônomas; são parcelamentos do solo que tem legislação própria, no caso a "Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno", a qual será registrada no Cartório de Imóveis juntamente com o mesmo, com exceção das áreas livres de uso público, que serão de domínio público e, portanto, deverão ser destacadas da matrícula, antes do processo de incorporação ou de instituição do condomínio, na primeira situação que ocorrer, as demais áreas e equipamentos serão de uso comum de todos os condôminos, neste caso os proprietários dos lotes, na proporção de suas frações ideais.

Parágrafo único: A transferência das áreas livres de uso público deve ocorrer antes do registro do condomínio, cujos emolumentos e custos registrais ficam a cargo do loteador.

X – Sítios de lazer - são lotes resultantes de parcelamentos, seja na forma de loteamento ou desmembramento, de acordo com a presente Lei, cujos mesmos tenham no mínimo 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 40,00m (quarenta metros), sendo que aos de esquina exige-se testada mínima de 50,00m (cinquenta metros).

XI - PERÍMETRO URBANO - a definido em Lei Municipal, observada a existência de, no mínimo, três dos seguintes melhoramentos:

- a) atividades urbanas de habitação
- b) abastecimento de água
- c) sistema de esgotamento sanitário
- d) rede de iluminação pública
- e) equipamentos públicos (escolas, creches, postos de saúde, etc.)

XII - ÁREA RURAL - é a parte do território do Município situada fora da área urbana, caracterizada pela prevalência do patrimônio natural do Município.

XIII - ÁREA DE RECREAÇÃO - é a área reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas, contemplativas, e de lazer da população, como parques, praças, bosques e jardins;

XIV - ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL - é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração, etc.

XV - QUARTEIRÃO - é a área de terras delimitada por vias de comunicação subdividida, ou não em lotes.

XVI - VIA DE COMUNICAÇÃO - É todo o espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município. Classificam-se em:

a) **Vias Estruturais** - são as rodovias Estaduais e Federais que atravessam a área urbana e rural do Município, em que as faixas de domínio e os recuos para edificações deverão obedecer aos parâmetros expressos em norma do Órgão Estadual ou Federal responsável, e ainda as previstas no PDDUARI.

b) **Vias Arteriais** - denominam-se vias arteriais, aquelas localizadas dentro da malha urbana e de domínio do Município, sendo;

b.1) **de Acesso Rápido** - as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com divisor físico central e destina-se a minimizar o efeito centralizador do tráfego, com vistas a proporcionar rápida vazão do fluxo de trânsito ao longo da malha viária. Via de regra, interliga pontos extremos da cidade, possuem largura de 28,00m (vinte e oito metros), sendo dois passeios laterais de 4,00m (quatro metros) cada e 20,00m (vinte metros) de pista de rolamento, incluindo o divisor físico central. Neste caso o divisor físico, pode ser canteiro central com largura de até 2,00m (dois metros), nos pontos extremos.

b.2) de Escoamento Normal - são as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com ou sem divisor físico central, possibilitam a racionalização do fluxo de trânsito setorialmente, proporcionando trafegabilidade entre pólos urbanos; possuem largura de 24,00m (vinte e quatro metros), dois passeios laterais de 4,00m (quatro metros) cada e 16,00m (dezesesseis metros) de pista de rolamento, incluindo divisor físico, quando for o caso, devendo este ser um elemento de concreto, com largura máxima de 0,50cm (cinquenta centímetros), nos pontos extremos.

c) Vias Coletoras - são aquelas que permitem a interligação com as vias estruturais e arteriais, a saber:

c.1) Ruas Principais de Grande Fluxo - são aquelas que permitem o relacionamento da malha viária, fora dos grandes eixos, interligando-se com os mesmos; possuem largura de 22,00m (vinte e dois metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 16,00m (dezesesseis metros) de pista de rolamento.

c.2) Ruas Principais de Fluxo Normal - são aquelas vias que servem de acesso e escoamento aos bairros; possuem largura de 20,00m (vinte metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 14,00m (quatorze metros) de pista de rolamento.

d) Vias Locais - são aquelas localizadas internamente nos bairros, distribuído o fluxo até as quadras, a saber.

d.1) Ruas de Fluxo Normal - são aquelas de fluxo normal, constituindo-se nos terminais da malha viária geral, e de acesso interno dos bairros; possuem largura de 15,00m (quinze metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 9,00m (nove metros) de pista de rolamento.

d.2) Ruas de Fluxo Pequeno - são aquelas de pequeno tráfego, constituindo-se nos terminais da malha viária e de acesso interno às quadras; possuem largura de 12,00m (doze metros), dois passeios laterais de 2,00m (dois metros) cada e 8,00m (oito metros) de pista de rolamento.

d.3) Passagem de Pedestres - são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo dos pedestres; possuem largura mínima de 6,00m (seis metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) e, acima deste percentual deve ser em forma de "escadarias".

§ 1º - Nos parcelamentos definidos pelo Município, como de "interesse social", poderá ser admitido gabarito dos logradouros ou vias de circulação, diferente daqueles fixados neste Artigo, desde que fique comprovada a impossibilidade de se manter o mínimo exigido, inclusive por motivos ambientais, culturais e paisagísticos, justificado através de estudo técnico, devendo, e neste caso, possuir parecer favorável da Comissão Técnica do CMDI e do CMMA.

§ 2º - A declividade dos logradouros ou vias de circulação dependerá da topografia do terreno, devendo obedecer às normas específicas, e, em nenhum caso ser superior a 30%(trinta por cento).

§ 3º - Havendo a separação dos logradouros ou vias de circulação, em pistas de sentido único, para colocação de elementos físicos como pórticos, guaritas, ou outros motivos, cada uma delas deverá observar a largura mínima de 50% (cinquenta por cento), da original, antes da separação.

§ 4º - Os condomínios de lotes por unidades autônomas, também estão sujeitos a obedecer nas vias de acesso aos lotes e a outras áreas de uso comum internas, os gabaritos previstos no XVI e suas alíneas, desta Lei e ainda o que determina os § 2º e § 3º do mesmo Artigo.

XVI - ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES - é todo o fracionamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica destinado a atender as populações de baixo poder aquisitivo.

DOS QUARTEIRÕES, DOS LOTES, DIMENSÕES E ÁREAS

Art. 7º - O comprimento dos quarteirões, não poderá ser superior a 150 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.

Art. 8º - Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

Art. 9º - A área mínima dos lotes urbanos será de 360 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados) sendo a frente mínima de 12 (doze) metros.

Parágrafo Único - Os cursos d'água não poderão ficar no interior ou nos limites dos lotes.

Art. 10º - Não serão permitidos lotes encravados, a não ser em casos especiais, apenas para desmembramentos, quando possuírem servidão de passagem, conforme disposto em legislação específica.

§ 1º - Nos lotes que possuam frente para dois ou mais logradouros ou vias de circulação, deverá observar-se uma testada mínima principal, para via de maior importância viária, sempre respeitando a área mínima do lote, conforme o tipo que se destina.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 11º – É vedada a abertura de novas vias de comunicação na zona urbana, sem previa autorização do Município.

Art. 12º - A abertura, ou prolongamento de rua deverá ser requerido ao Prefeito Municipal, acompanhada de prova de domínio do imóvel e mapa de situação no qual constem as divisas, áreas de rua, metragem da área remanescente e ruas próximas emitido por profissional habilitado com sua respectiva responsabilidade técnica.

§ 1º - A autorização será concedida por despacho do Chefe do Executivo constatada a existência de interesse público e verificada a conciliação da rua com o sistema viário local.

§ 2º - O Chefe do Executivo exigirá sempre, sob pena da responsabilidade funcional, o cumprimento do que trata a presente Lei, no que concerne a serviços de infraestrutura, tais como pavimentação, meio-fio, rede a água tratada, energia elétrica, esgotos pluviais e cloacais, independente da área de recreação, institucional e aquelas de que trata o **§ 1º** do **Art. 17º** da presente Lei.

Parágrafo Único - Em quarteirões de grande profundidade poderão ser permitidas ruas "cul-de-sac", com comprimento máximo de 80 metros e largura de 16 metros.

Art. 13º - A denominação das vias e logradouros públicos é da competência da Administração Municipal.

DO DESMEMBRAMENTO URBANO

Art. 14º - Considera-se desmembramento, a subdivisão da gleba em unidades juridicamente independentes, ou seja, em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem de prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. A este tipo de parcelamento, que atinge somente as glebas, incide também a Lei Federal 6.766/79

Parágrafo único: É permitido o fracionamento ou desdobro de lotes, excluindo-se as glebas, para as quais não incide a Lei Federal 6.766/79, sendo regulado por esta Lei.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, os lotes não poderão ter área total inferior a 360 m² e nem testada inferior a 12 m, exceto para os loteamentos populares, que poderão ter área mínima de 250m² e testada mínima de 10m.

§ 2º - Sempre que a gleba a ser desmembrada for superior a 10.000 m², o proprietário destinará 10% do imóvel para fins institucionais.

§ 3º - O disposto no **§ 2º**, somente será exigível na hipótese de desmembramento requerido de gleba que não tenha sido submetida, anteriormente, a procedimento de parcelamento do solo urbano, ou em que não tenha havido, reserva de área de destinação pública, além da ocupada pelo sistema viário.

§ 4º - A critério da Administração Pública, e mediante parecer favorável do CMDI e do CMMA, o percentual de 10% citado no **§ 2º**, poderão ser em outro local, desde que mantida uma equivalência de preço entre ambas, de acordo com a planta de valores do município ou avaliação feita por profissional habilitado, devendo ainda estar livre e desembaraçada, devidamente registrada no Registro de Imóveis e sem edificações a não ser quando de caráter histórico e/ ou cultural.

§ 5º - As áreas "não-edificáveis", as áreas de preservação permanentes – APP, entre outras previstas em lei, deverão ser excluídas da gleba, área, ou lote a ser desmembrado para o cálculo do percentual previsto no **§ 2º**, devendo as mesmas passarem para domínio público por ocasião do registro do parcelamento.

§ 6º - Na hipótese de pedido de aprovação de desmembramento sob forma de fracionamento de todo maior em apenas duas partes, para fins de alienação da fração de menor área, será dispensada a destinação do percentual de 10% da gleba para fins institucionais.

§ 7º - A dispensa da reserva de área institucional deverá ser precedida de termo de compromisso do titular do domínio de computar a área fracionada para fins de cálculo do percentual de área de destinação pública, quando do parcelamento da área remanescente.

§ 8º - Quando, ocorrer parcelamento/desmembramento de área de terra decorrente de sucessão hereditária, condomínio involuntário, dissolução conjugal ou para fins de implantação e/ou ampliação de empresas comerciais e industriais, não incidirá a destinação de 10% da respectiva área para fins institucionais.

§ 9º - Também está dispensado inicialmente do cumprimento do disposto no **§ 2º** deste artigo, o desmembramento de gleba em duas ou mais partes, desde que todas as áreas resultantes sejam superiores a dez mil (10.000m²) metros quadrados e que tenham frente de no mínimo dezoito (18) metros para via pública.

§ 10º - É permitido o fracionamento ou desdobre de área ou lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam anexadas por fusão aos imóveis contíguos. Também é permitido o desdobre nas mesmas condições com a fusão de uma só parte, desde que a remanescente continue com as dimensões e área mínima, esta-

belecionadas nesta Lei, devendo em qualquer caso ter a aprovação dos órgãos responsáveis do Município e ainda, estão dispensados do que prevê o § 2º, deste Artigo.

§ 11º - Quando houver edificação sobre a área ou lote a ser desmembrado, deverá ser observado os requisitos urbanísticos previstos no PDDUARI (para recuos, afastamentos, Taxa de Ocupação - TO e Índice de Aproveitamento - IA e outros).

§ 12º - Os desmembramentos também estão sujeitos às limitações impostas pelo artigo 4º, incisos I a VIII, da presente Lei e outras pertinentes ao assunto.

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DESMEMBRAMENTO DE LOTE URBANO

Art. 15º - O projeto de parcelamento na forma de desmembramento será encaminhado para aprovação em 03 (três) vias e se constituirá dos seguintes documentos obrigatórios:

I - Requerimento de solicitação de aprovação; endereçado ao Prefeito Municipal

II - Matrícula atualizada com validade de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 1º, IV do Decreto 93.240/86, para fins de comprovação de propriedade da gleba ou lote, unificada quando for mais de uma e, obrigatoriamente, deve estar em nome do proprietário do desmembramento. A matrícula deve estar retificada se houver discrepância entre esta e as medidas no local;

III - Levantamento planialtimétrico; da gleba ou lote com curvas de nível a cada 01 (um metro), objeto de intervenção, em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo, georeferenciada em relação às coordenadas do Município;

IV - As divisas da gleba; suas dimensões e confrontantes e sua localização em relação à malha viária urbana, georeferenciada em relação as coordenadas do Município;

V - Localização de edificações, cursos d'água e circulações existentes: áreas definidas como APP e ainda eventuais vias de circulação existentes sobre a gleba ou lote;

VI - Laudo de Cobertura Vegetal; elaborado por profissional habilitado;

VII - Projeto urbanístico do desmembramento; contendo os lotes, identificados por numeração contínua, com as dimensões e área superficial, as áreas livres de uso público, área para equipamentos urbanos e comunitários e, quando for o caso, as áreas não edificáveis e de preservação permanente - APP;

VIII - Quadro resumo de áreas; onde conste a área total da gleba ou lote a ser desmembrado, e as demais referidas no inciso VII, deste Artigo.

IX - Memorial descritivo; com a descrição da finalidade do desmembramento, seu uso predominante e eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, descrição individual, dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética dos mesmos, bem como a descrição e a caracterização das áreas mencionadas no inciso VII, deste artigo.

Parágrafo único – as plantas do projeto urbanístico e os memoriais descritivos deverão estar assinados por todos os proprietários da gleba a ser desmembrada, cujas assinaturas deverão estar devidamente reconhecidas em cartório.

DOS LOTEAMENTOS

Art. 16º - Nos parcelamentos do solo, na forma de loteamento, aberto ou fechado, o somatório das áreas públicas não deverá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), da área total loteada; incluindo os logradouros ou vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e as áreas livres de uso público.

Parágrafo Único - Para o cálculo do percentual previsto no presente artigo, inicialmente deve ser descontado todas as áreas consideradas de APP - Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento, conforme **artigo 7º**, incisos I a VII, para depois se apurar o percentual mínimo estabelecido.

Art. 17º - As áreas de recreação e de uso institucional não poderão ser inferiores a 10% (dez per cento) da área total do imóvel a ser loteado, descontadas aquelas mencionadas no parágrafo único do artigo anterior.

§ 1º - Independente das áreas de que trata o caput deste artigo, o loteador transferirá ao Município, para sua livre disponibilidade, e sem outras despesas, mais um lote padrão, com no mínimo 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), por cada grupo de 60 (sessenta) lotes do loteamento a ser aprovado, ou fração da metade mais um desse grupo.

§ 2º - O Município, atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, áreas de que trata o presente artigo e seu parágrafo primeiro.

Art. 18º - Preliminarmente à elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar, através de requerimento encaminhado à Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente simultaneamente, a viabilidade do parcelamento pretendido, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Matrícula(s) atualizada do imóvel, nos termos do art. 1º, IV do Decreto 93.240/86; quando o interessado no parcelamento não for o proprietário do imóvel, anexar a devida autorização do mesmo, legalmente reconhecida;

II - Levantamento planialtimétrico da gleba; georeferenciado com as coordenadas do Município e curvas de nível a cada 1m (um metro), em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo;

III - As divisas 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);

IV - Localização de edificações existentes; levantamento das edificações das áreas existentes e quando se tratar de prédios históricos, anexar laudo técnico arquitetônico da edificação;

V - Levantamento da hidrografia; cursos d'água, rios, cachoeiras, nascentes, demais áreas consideradas APP e outros.

VI - Laudo de cobertura vegetal e de fauna; elaborado por profissional habilitado;

VII - O tipo de uso a que se destina o loteamento; bem como, se será aberto ou fechado e neste caso, croquis dos muros de fechamento, pórtico, guaritas e outras obras necessárias.

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança, - EIV; conforme determina a legislação específica;

IX - Anteprojeto das obras rodoviárias; que se fizerem necessárias, fora do parcelamento, de modo a viabilizar o acesso ao mesmo, ou outras com o objetivo de solucionar o impacto causado com a implantação do parcelamento pretendido, previstas no EIV;

X - Laudo geológico; definindo o tipo e as características de solo existente no local do parcelamento.

XI - Anteprojeto do Sistema de Tratamento de Esgoto Cloacal; uma proposta simplificada de como será o sistema de tratamento dos "efluentes cloacais", eventuais alterações e/ou modificação de redes públicas existentes, dentre outras alternativas legais existentes.

Art. 19° - Admitida a viabilidade do parcelamento na forma de loteamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Poder Público Municipal, através do órgão responsável, devolverá uma cópia do planialtimétrico autenticada e o parecer técnico de análise, onde constarão as diretrizes mínimas a serem respeitadas, por ocasião da elaboração do projeto definitivo como:

I - Logradouros ou vias de circulação projetadas ou que se pretenda projetar, sobre a área, integrantes do sistema viário municipal e que devam ser respeitadas e executadas por ocasião da implantação do parcelamento, incluindo-se rótulas de acesso e assemelhados;

II - A localização aproximada das áreas para equipamentos urbanos e comunitários e as áreas livres de uso público e outras a serem preservadas e/ou doadas ao Município;

III - As faixas, não edificáveis, ou necessárias ao escoamento de águas pluviais, ou outras definidas nesta Lei;

IV - O uso característico e admitido, bem como demais limitações naquela zona, de acordo com o PDDUARI do Município;

V - Minuta do "termo de concessão administrativa de uso", quando se tratar de loteamento de acesso controlado;

VI - Cópia da viabilidade emitida pela Secretaria do Meio Ambiente do Município;

VII - Demais normas necessárias para a implantação do parcelamento pretendido.

§ 1° - É de responsabilidade do proprietário, ou responsável pelo parcelamento, 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-o às "vias estruturais, arteriais ou outras", obedecendo às regulamentações específicas.

§ 2° - A real necessidade de adaptação ou melhoria na malha viária urbana existente, deverá fazer parte do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 20° - As diretrizes a que se refere o artigo anterior, terão validade pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da expedição das mesmas.

Art. 21° - O projeto elaborado a partir das diretrizes expedidas, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, em 06 (seis) vias, mediante protocolo instruído com as seguintes peças, obrigatórias:

I - Requerimento de solicitação de aprovação; endereçado a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente.

II - Título de propriedade da gleba atualizado; unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado no parcelamento;

III - Levantamento planialtimétrico; onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

IV - Projeto da gleba; contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georeferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

V - Projeto urbanístico do parcelamento; contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", 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 e outras, que por ventura existirem;

VI - Quadro resumo de áreas; onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo.

VII - Memorial descritivo; com a identificação do tipo de parcelamento, eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, qualificação das edificações, descrição dos equipamentos urbanos e comunitários, de que será provido o parcelamento, com suas respectivas áreas, e ainda a descrição das demais áreas citadas no inciso V, deste Artigo;

VIII - Descrição individual dos lotes; com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

IX - Identificação da hidrográfica; arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

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, parte integrante desta Lei, onde fique claro que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população;

XI - Cronograma de execução das obras; (físico - financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

XII - Termo de garantia de execução de obras; devendo ser hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes do parcelamento, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública registrada em matrícula do imóvel, nunca de valor inferior ao custo total das obras de infraestrutura prevista nesta Lei.

XIII - Licença Prévia - LP - do órgão ambiental responsável; onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento.

XIV - Projetos complementares; de esgoto cloacal com ETE - Estação de Tratamento de Esgoto - ou ligação à rede pública, pluvial, elétrico, iluminação pública, água, pavimentação, arborização, equipamentos comunitários e outros.

XV - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico; todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada.

XVI - 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.

XVII - Anotação de responsabilidade técnica – ART ou RRT; todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determina, deverão vir acompanhados do devido documento.

Parágrafo Único - A liberação das obras fica condicionada ao cumprimento do que determina o capítulo – DAS GARANTIAS HIPOTECÁRIAS da presente Lei.

Art. 22º - As áreas públicas, constantes no projeto básico de urbanismo e no memorial descritivo, passarão para o domínio público, na ocasião do registro do parcelamento, e não poderão ter sua destinação alterada após a aprovação deste, salvo nas hipóteses previstas em lei.

Art. 23º- Fica autorizado o Município de Veranópolis a conceder, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso", a título precário que será outorgada por ocasião da aceitação do mesmo, devendo constar todos os encargos da "concessionária" relativa à destinação, ao uso, à ocupação, conservação e manutenção dos objetos da concessão, bem como as penalidades no caso do seu descumprimento e o prazo de concessão, conforme a "minuta" prevista nesta Lei (ANEXO I).

§ 1º - Tem por objetivo a "concessão pública" acima referida, tornar os parcelamentos na forma de loteamento, instituídos pela Lei federal 6.766/79, como sendo "loteamentos fechados" previsto no **artigo 6º**, inciso VIII desta Lei.

§ 2º - 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 e deverá abranger os logradouros ou vias de circulação, áreas para equipamentos urbanos e comunitários com os respectivos equipamentos, as áreas livres de uso público, áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente (APP) e outras que porventura existirem.

§ 3º - 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 "loteamentos fechados", mediante parecer favorável da Comissão Técnica do CMDI, cumpridas as exigências previstas deste Artigo.

§ 4º - O "Termo de Concessão Administrativa de Uso" previsto no "caput", deve assegurar o "livre acesso" da população a todos os bens públicos pertencentes ao parcelamento, bem como não poderá haver obstrução da malha viária do Município.

§ 5º - 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.

DA INFRAESTRUTURA BÁSICA DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 24º - Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos, abertos ou fechados e condomínios de lotes por unidade autônoma, deverão obrigatoriamente ser providos de:

I - Rede de distribuição de água potável, ramais prediais instalados para todos os lotes e hidrantes, conforme normas da CORSAN;

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

III - Logradouros ou vias de circulações pavimentadas com asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ - ou bloquetes de concreto fck 250-MPA ou 300-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e passeios pavimentados de acordo com as normas a serem especificadas pelo Município, por ocasião da aprovação do projeto.

IV - Rede de drenagem pluvial até o destino final, rede pública ou córrego mais próximo;

V - Acesso ao parcelamento 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;

VI - Redes, ramais domiciliares e estação de tratamento de esgoto cloacal - ETE -, com destino final dos resíduos, ou quando existir rede pública próxima, conectá-la e, em havendo necessidade, deverá ser executado o prolongamento de redes em vias públicas, ficando a cargo do órgão responsável do Município a solução a ser adotada;

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

VIII - Áreas livres de uso público, áreas de preservação permanente - APP- e outras, deverão ser cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna, conforme indicação da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente e ainda terem os passeios pavimentados com basalto ou material indicado pelo Município;

IX - Rede de Iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município, que deverá ser solicitado ao setor técnico competente;

X - Placas com a nomenclatura das ruas conforme padrão;

XI - Sinalização de trânsito conforme legislações federais e estaduais

XII - Placas indicando as áreas de preservação - APP-, áreas livres de uso público, áreas "não edificáveis" e outras áreas que por ventura existirem no parcelamento;

XIII - Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de madeira ou outro material;

XIV - Outras redes: telefone, tv a cabo e outras.

Parágrafo Único - Em se tratando de condomínio de lotes por unidade autônoma, as "áreas livres de uso público", descritas no inciso VIII e XI do presente Artigo, mesmo estando fora dos limites do condomínio, devem ser entregues ao Município nas mesmas condições.

Art. 25° - Os projetos de equipamentos urbanos, tais como meio-fio, passeio, pavimentação, iluminação pública, rede de drenagem pluvial, entre outros e os equipamentos comunitários, como creches, escolas, praças, lazer e outros, também deverão ser submetidos, previamente, à aprovação dos órgãos responsáveis da administração pública.

§ 1° - A critério do órgão responsável, poderá ser exigida a adequação dos equipamentos projetados, com aqueles de uso padrão do Município.

§ 2° - Em loteamentos novos, abertos ou fechados, o Município poderá exigir a implantação de equipamentos urbanos iguais aos existentes, nos logradouros ou vias de circulação de que os mesmos serão continuidade.

§ 3° - Nos condomínios de lotes por unidade autônoma, a pavimentação das vias de acesso aos lotes e as áreas de uso comum, deverão ser com bloquetes de concreto FCK 250-MPA ou 300 - MPA, ou asfalto Concreto Betuminoso Usinado a Quente – CBUQ ou paralelepípedo de basalto, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 26° - As redes de distribuição de água potável deverão estar localizadas sob o leito dos logradouros ou vias de circulação, conforme determinação da CORSAN. Também deverão estar previstos reservatórios enterrados, elevados, recalques, hidrantes e outras obras necessárias para o perfeito funcionamento do sistema.

§ 1° - Os projetos e todos os equipamentos relacionados no "caput" deste Artigo deverão ser aprovados pela concessionária do Município, CORSAN e, onde não existir pronto abastecimento, por parte da companhia, deverão ser executadas as obras previstas no projeto, sendo que o abastecimento deverá ser feito através de "poço artesiano", perfurado pelo interessado, em observância às regulamentações e exigências pertinentes.

§ 2° - Todos os projetos e equipamentos de abastecimentos de água potável, também deverão ter a aprovação do órgão responsável do Município, antes do encaminhamento para aprovação na CORSAN.

Art. 27° - O projeto de esgoto cloacal, seus equipamentos, bem como a Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, deverão ter a aprovação do órgão responsável do Município e posteriormente da concessionária dos serviços, CORSAN, e o órgão ambiental responsável.

§ 1° - Em nenhum tipo de parcelamento previsto nesta Lei, será aceito como solução para o esgotamento sanitário o sistema fossa-sumidouro, ou o sistema misto fossa-filtro anaeróbio e o excedente ligado à rede pluvial, mesmo em loteamentos populares ou de interesse social.

§ 2º - Ficando demonstrada a impossibilidade de utilização da rede pública, de esgoto cloacal, deverá ser apresentada solução definitiva, para o destino final dos efluentes, podendo-se, temporariamente, fazer uso do sistema fossa e filtro anaeróbio, conforme determina a NBR 722/931 e 3969/97 pelo prazo não superior a 06 (seis) meses, prorrogáveis por igual período, após a ocupação total dos lotes.

Art. 28º - O projeto da rede de distribuição de energia elétrica deverá submeter-se à aprovação da concessionária de energia elétrica - RGE, que fornecerá a certidão de "pronto abastecimento".

Parágrafo Único - O projeto de eletrificação, assim como o de iluminação pública, telefonia, tv a cabo e outros, poderão ser subterrâneos.

Art. 29º - Em qualquer tipo de parcelamento caberá ao Município, fixar as diretrizes sobre o traçado, largura, declividade máxima, raios mínimos e demais especificações dos logradouros ou vias de circulação, nos trechos que os mesmos interfiram na malha urbana existente ou projetada.

Art. 30º - Os quarteirões terão largura "transversal" máxima, correspondentes a profundidade de dois lotes, salvo quando existir entre estes, "áreas não-edificáveis" ou de preservação ou ainda destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como, um comprimento "longitudinal" máximo de quatro vezes a largura "transversal" (oito lotes).

§ 1º - Para determinar a largura e o comprimento dos quarteirões, deve ser utilizada uma média de profundidade dos lotes do respectivo parcelamento.

§ 2º - Em casos especiais, quando a topografia do terreno não permitir logradouros ou vias de circulação nos limites definidos no "caput" deste artigo, os quarteirões poderão ter comprimentos maiores, sendo exigida nestes casos a existência de passagens para pedestres, pelo menos uma a cada comprimento equivalente a profundidade de 03 (três) lotes, com largura não inferior a 6,00m (seis metros).

§ 3º - Os lotes contíguos às passagens de pedestres deverão apresentar testadas idênticas aos lotes de esquina e as edificações sobre eles deverão obedecer, o que estabelece o PDDUARI para respectiva zona de uso.

Art. 31º- Os logradouros ou vias de circulação terão dimensionamentos transversais mínimos, de acordo com gabaritos fixados no artigo 6º XVI alínea "b" desta Lei.

Parágrafo Único - No caso de continuidade de logradouro ou via de circulação existente, e com gabarito superior ao mínimo estabelecido para o parcelamento em questão, prevalecerá o maior dimensionamento, no caso o existente.

Art. 32° - Nos projetos dos logradouros ou vias de circulação, deverá ser observado, necessariamente o que segue:

I - Ângulo mínimo de 60° (sessenta graus) nas intersecções;

II - Raios de curvatura mínima de 100,00 (cem metros), em vias principais, e de 60,00 (sessenta metros) nas vias secundárias;

III - Raio de curvatura nos passeios públicos, nos cruzamentos, de 4,00 (quatro metros);

IV - Tangente mínima de 25,00 (vinte metros) em curvas reversas, para vias principais e de 15,00 (quinze metros) para vias secundárias.

Art. 33° - As vias de acesso local poderão terminar em praça de retorno denominada "cul-desac", não podendo as mesmas, ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros).

§ 1° - A praça de retorno terá diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros), entre os meios fios, mais as dimensões fixadas para os passeios.

Art. 34° - A arborização dos loteamentos ou condomínios será executada de acordo com as normas expedidas pela Secretaria do Meio Ambiente, respeitando as exigências do órgão ambiental competente;

Art. 35° - As obras de infraestrutura prevista no artigo **24°**, incisos **I** a **XIV**, deverão fazer parte do cronograma de execução, o qual obrigatoriamente deverá ser submetido à aprovação do Município.

§ 1° - Todos os parcelamentos, inclusive os condomínios de lotes por unidade autônoma, estarão sujeitos ao que determina o presente Artigo, sendo que o prazo máximo para conclusão das obras será de 02 (dois) anos prorrogáveis por igual período, a contar da data da expedição da Licença de Instalação - LI -, fornecida pelo órgão ambiental responsável e cujo cronograma deverá ser físico - financeiro.

§ 2° - Em empreendimentos considerados de grande porte, com mais de 100 (cem) lotes e com parecer favorável do CMDI, poderá a execução ser feita em etapas, desde que:

I - As etapas estejam perfeitamente definidas no cronograma de obras o qual, necessariamente deverá conter sua totalidade;

II - Sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas nesta Lei, assegurando-se aos adquirentes de lotes o pleno uso dos equipamentos urbanos e comunitários, necessários para a condição de urbanização;

III - O prazo máximo para conclusão do cronograma não seja superior a 04 (quatro) anos.

§ 3° - Somente será permitida a edificação em lotes oriundos de qualquer tipo de parcelamento, quando providos da infraestrutura exigida pela presente Lei.

Art. 36° - Os parcelamentos do solo, situados ao longo de rodovias estaduais, quando necessário, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, estabelecida pelo órgão competente e com os gabaritos previstos nesta Lei.

§ 1° - Os parcelamentos ao longo de rodovias, sejam federais, estaduais ou municipais, quando exigido pelo órgão responsável do Município, deverão prever a travessia de animais silvestres, com segurança.

§ 2º - A exigência do previsto no § 1º do presente Artigo, estende-se a todos os parcelamentos quando necessário, inclusive passagens nos muros externos e/ou internos dos condomínios de lotes ou loteamentos fechados.

DO PROCESSO DE LOTEAMENTO

Art. 37º - O projeto elaborado a partir das diretrizes expedidas, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, em 05 (cinco) vias, mediante protocolo instruído com as seguintes peças, obrigatórias:

I - Requerimento de solicitação de aprovação; endereçado a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente

II - Título de propriedade da gleba atualizado; unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado no parcelamento;

III - Levantamento planialtimétrico; onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

IV - Projeto da gleba; contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georeferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

V - Projeto urbanístico do parcelamento; contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", 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 e outras, que por ventura existirem;

VI - Quadro resumo de áreas; onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo.

VII - Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo os seguintes elementos:

1 - Descrição minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata, área total, limites, situação e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;

2 - Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;

3 - Especificação das metragens das vias de comunicação, das áreas de recreação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento.

4 - Especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com a área total do imóvel a ser loteado.

5 - Descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento.

6 - Descrição do meio-fio, calçamento em pedra retangular, respectivos canchais centrais quando exigidos, esgotos pluviais cloacais;

7 - Perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação e áreas de recreação;

8 - Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

9 - Especificação das obras públicas que se propõe a executar;

10 - Especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integrem o pedido de loteamento;

VIII - Descrição individual dos lotes; com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

IX - Identificação da hidrográfica; arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

X - Planta do imóvel em cinco vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1:1000, contendo os seguintes elementos:

1 - Curvas de nível de metro em metro;

2 - Divisas do imóvel perfeitamente definidas;

3 - Localização dos cursos d'água, bosques, monumentos, acidentes geográficos, edificações e outros pontos relevantes;

4 - Traçado no projeto das vias de comunicação, da rede elétrica, de esgotos, de água, de arborização e do meio-fio da sarjeta;

5 - Identificação do sistema viário existente nas proximidades do imóvel a ser loteado;

6 - Identificação das áreas de recreação, áreas de uso institucional e outros;

7 - Identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

XI - Prova Vintenária do domínio sobre o imóvel a ser loteado.

XII - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel.

XIII - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel.

XIV - Cronograma de execução das obras; (físico - financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e ser for de grande porte, de 04(quatro) anos;

XV - Termo de garantia de execução de obras; será hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes do parcelamento, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública registrada em Cartório, nunca de valor inferior ao custo total das obras de infraestrutura prevista nesta Lei.

XVI - Licença Prévia - LP – emitido pelo órgão ambiental responsável; onde constem às diretrizes dos projetos complementares; de esgoto cloacal com ETE - Estação de Tratamento de Esgoto, drenagem pluvial, instalações elétricas, iluminação pública, água, pavimentação, arborização, equipamentos comunitários e outros.

XVII - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico; todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada.

XVIII - Minuta do contrato tipo de compromisso de compra e venda a ser celebrado, com os requisitos estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal.

XIX - Projeto de cordão (meio-fio) com o calçamento paralelepípedo de basalto de tamanho normal a esse tipo de pavimentação, nas vias públicas a serem abertas, dos canteiros centrais incluindo aquelas áreas de recreação, tudo acompanhado de memorial descritivo.

XX - Projeto de arborização, com o respectivo memorial descritivo.

XXI - Projeto da rede de esgoto e da rede de drenagem pluvial acompanhado do memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente.

XXII - Projeto de instalação de rede de água acompanhado de memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente.

XXIII - Projeto de rede de distribuição domiciliar de energia elétrica com memorial descritivo, aprovado pelos órgãos competentes.

XXIV - Anotação de responsabilidade técnica – ART ou RRT de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

Parágrafo único - 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 II, parte integrante desta Lei, onde deverá constar de forma clara que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população;

DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 38º - Fica autorizada a implantação de "condomínios de lotes", bem como "condomínios de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", ambos constituídos por unidades autônomas, quando localizados na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana do Município de Veranópolis, observando o estabelecido nesta seção 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, artigo 3º, Lei Estadual 10.116/1994, no que couber e outras pertinentes.

§ 1º - Os condomínios, a que se refere o "caput" deste artigo, obrigatoriamente, deverão ser constituídos na forma da Lei citada e são divididos em;

I - Condomínio de lotes: quando da gleba, objeto do parcelamento, resultam lotes, sem edificações.

II - Condomínio de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas: quando sobre a gleba são edificados prédios, residenciais, comerciais, ou outro e o terreno é fracionado na proporção correspondente a área das edificações.

§ 2º - Os "condomínios de lotes" deverão localizar-se nas zonas de uso, previstas na Lei 5.056/2007, que institui o PDDUARI.

§ 3º - Os condomínios que trata o artigo 26 deverão respeitar os seguintes requisitos:

I - Não poderão obstruir o sistema viário existente ou projetado do município, devendo ser previsto, se necessário, uma ligação com o mesmo a cada 400,00m (quatrocentos metros) de distância;

II - Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverão ser previstos e executados pelo proprietário do condomínio, um logradouro ou via de circulação, respeitando-se a viabilidade topográfica;

III - Quando os muros dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação, inclusive aquela a que se refere o inciso acima, deverá ser prevista uma faixa de terras "não-edificável" de no mínimo 5,00 m (cinco metros) de largura, para arborização e ajardinamento, com objetivo de amenizar o impacto visual.

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

§ 4º - Na instituição de condomínios previstos no "caput", deverá ser observado o limite máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200 m (duzentos metros).

§ 5º - O município, mediante parecer da CMDI e do Conselho Municipal de Meio Ambiente - CMMA, poderá excepcionar o disposto no **§ 3º** deste artigo, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

§ 6º - Quando se tratar de "condomínio de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", o terreno deverá ser "fracionado" na proporção correspondente a área de cada edificação, conforme determina a legislação pertinente.

Art. 39º - Nos condomínios citados no artigo 26, são considerados áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos:

I - As vias de acesso aos lotes,

II - As edificações e as demais áreas de uso comum,

III - As áreas de lazer e recreação,

IV - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com seus respectivos equipamentos,

V - Os muros e cercas externas 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,

VIII - Todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinarem-se ao uso comum de todos os condôminos, que constam na convenção do condomínio, demarcado em planta e memorial descritivo.

§ 1º - As Áreas de Preservação Permanentes - APP - serão consideradas áreas de uso comum, devendo permanecer de propriedade de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais. Se houver interesse do condomínio, poderão ser desmembradas da matrícula original e passar para o domínio público, desde que o Poder Público manifeste interesse em receber a APP. Independente da propriedade, a manutenção e a conservação destas áreas deverão ser feitas pelo condomínio e permanecer sob sua responsabilidade.

§ 2º - As Áreas de Preservação Permanentes - APP-, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum e outras áreas consideradas de preservação ambiental, bem como aquelas "não-edificáveis", estão sujeitas a cobrança do IPTU ou qualquer outro tipo de imposto municipal, de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município.

§ 3º - Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos, a manutenção das áreas e bens de uso comum de propriedade de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

Art. 40º - Nos "condomínios de lotes", ou nos "condomínios de edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", 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 e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condomínios a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 41º - Os condomínios, de qualquer modalidade, estão sujeitos a apresentação dos documentos citados no artigo 24º, incisos I a XI, por ocasião do estudo de viabilidade e os previstos no artigo 37º, incisos I a XXIV, quando da apresentação do projeto definitivo.

§ 1º - Os "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", por ocasião da aprovação deverão apresentar a "minuta de convenção" e o regimento interno, com a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP, áreas "não - edificáveis" e outras se existirem e ainda, os quadros de I a VIII da Norma Brasileira - NBR - 12.721 e 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.

§ 3º - A tramitação dos processos de condomínios, junto aos órgãos municipais, será a mesma estabelecida para os parcelamentos na forma de loteamentos, conforme artigos 19º e seguintes desta Lei.

Art. 42° - Os critérios de uso e ocupação do solo dos "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo PDDUARI, Código de Obras e demais legislações pertinentes.

§ 1° - 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, bem como devem sempre com o intuito de restringir as exigências contidas nas leis.

§ 2° - O município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios desde que não conflitam com nenhuma disposição legal.

§ 3° - 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.

Art. 43° - O município, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução do cronograma de obras de implantação dos condomínios, cujo prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos a contar da licença para início de obra.

Parágrafo Único - Os proprietários e/ ou responsáveis pelos condomínios estão sujeitos às penalidades previstas nesta lei, conforme capítulo DAS DISPOSIÇÕES PENAIS.

COMENTÁRIO

VER COMPATIBILIDADE DESTAS DISPOSIÇÕES COM AQUELAS DO ART. 6°, § 4°.

Art. 44° - As vias de acesso aos lotes, as edificações, isoladas e/ou geminadas e ainda, as áreas de usos comum internas dos condomínios, deverão observar os gabaritos mínimos previstos no art. 6°, XVI desta Lei.

§ 1° - Os gabaritos das vias acima referidas poderão ter um tratamento especial, quanto à largura dos passeios, das pistas de rolamento, bem como suas pavimentações e, neste caso, deverá haver um parecer favorável do CMDI e do CMMA.

§ 2° - Nos condomínios com mais de 100 (cem) unidades, (lotes e/ou edificações) o município poderá exigir um gabarito maior do que os previstos nos incisos I e II do presente artigo, observando as limitações previstas nesta Lei.

§ 3º - 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 estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

§ 4º - Qualquer tipo de melhoria acima prevista terá sua necessidade avaliada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 45º- Fica instituído para os "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", um percentual mínimo de áreas de uso comum de 30 % (trinta por cento) da área total parcelada, e 15% (quinze por cento) como "área livre de uso público", que deverá ser prevista fora dos limites do condomínio, e que será de propriedade do município, através de doação, sendo incorporada ao patrimônio público por ocasião do registro do condomínio.

§ 1º - Quando sobre a gleba onde será implanta o condomínio, existir área de APP, ou outra que deva ser de preservação ambiental, maior que 10% (dez por cento) do total da área do empreendimento, o percentual de "áreas livres de uso público" será reduzido para 12% (doze por cento) e quando as áreas de preservação forem maiores que 20% (vinte por cento) da área total do condomínio, o percentual de "áreas livres de uso público", será reduzido para 10% (dez por cento).

§ 2º - Para cálculo dos percentuais previstos no "caput" deste artigo, deverão ser desconsideradas as áreas previstas no artigo 4º, incisos I a VIII.

§ 3º - A critério da Administração Pública, e mediante parecer favorável do CMDI e do CMMA, o percentual de 15% (quinze por cento) citado no "caput", ou aqueles previstos no § 1º deste artigo, de "área livre de uso público", poderão ser em outro local, desde que mantida uma equivalência de preço entre ambas, de acordo com a planta de valores do município antes da implantação do condomínio, ou avaliação feita por profissional habilitado, devendo ainda estar livre e desembaraçada, devidamente registrada no Registro de Imóveis e sem edificações a não ser quando de caráter histórico e/ ou cultural.

§ 4º - O percentual de área acima prevista poderá ser fracionado, no máximo, em 03 (três) módulos respeitando-se o mínimo de 30% (trinta por cento) do previsto para o menor deles, devendo tal fracionamento ser aprovado pelo município.

§ 5º - Nas "áreas livres de uso público", originadas dos condomínios, deverá constar na matrícula, o condomínio que a originou e quando esta for em outro local, sua área deverá inicialmente ser somada como se fosse parte da área a ser parcelada, para efeito de se estabelecer o percentual de área livre total de uso público.

Art. 46° - Os condomínios poderão ser cercados com muros até uma altura máxima de 3,00m (três metros) com elementos vazados, de acordo com aprovação pelo órgão responsável do município.

§ 1° - Somente será autorizada altura superior à prevista neste artigo, levando-se em consideração o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, como também a aprovação do CMDI, limitando-se a 4,00m (quatro metros), sempre com elementos vazados.

§ 2° - Adotada uma altura maior de que a de 3,00m (três metros), além do comprimento acima exposto, a faixa "não - edificável" externa aos muros deverá ser aumentada em 01m (um metro).

DOS SÍTIOS DE LAZER

Art. 47° - O sítio de lazer tem como característica o uso predominante de residências unifamiliares voltados ao lazer, com lote mínimo de 2.500,00m². Resultado do parcelamento de solo em locais de incentivo à atividade habitacional e de lazer de baixa densidade.

Art. 48° - São índices construtivos permitidos nos Sítios de Lazer:

I – IA (índice de aproveitamento): 0.4;

II – TO (taxa de ocupação): 50%.

Parágrafo único - São usos permitidos, o residencial temporário e o residencial unifamiliar.

Art. 49° - Na zona rural serão admitidos chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural.

LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 50° - Aplica-se loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei 6.803 de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 51° - Todo loteamento para fins industriais obedecerá ao disposto nesta Lei, com as peculiaridades dispostas nesta seção.

I - 5% (cinco por cento) para área institucional;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - 35% (trinta e cinco por cento) no total de vias e áreas públicas.

Parágrafo Único - 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 e escola, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades. Fica autorizada a cedência da área institucional para a construção dos educandários, se necessário.

Art. 52° - Os lotes e quarteirões como dimensões mínimas:

I - Testada mínima de 30,00 (trinta metros);

II - Área mínima e 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III - Relação máxima entre a testada e a profundidade 1:3 (um para três);

IV - Relação mínima entre a testada e a profundidade 1:1 (um por um);

V - O quarteirão industrial obedecerá de profundidade um intervalo de 100 (cem) a 200 (duzentos) metros, podendo as quadras apresentarem continuidade ao longo de uma faixa de no máximo 600m (seiscentos metros), devendo ocorrer passagens para pedestres de 300 (trezentos) em 300 (trezentos) metros.

DOS LOTEAMENTOS EM ÁREAS RURAIS

Art. 53° - Os loteamentos em áreas rurais, para fins de expansão urbana ou destinados à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão às disposições da Legislação Federal e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

Art. 54° - Nenhum parcelamento do solo, será liberado pelo Poder Público Municipal, quando houver alteração de Zona Rural para Zona Urbana, conforme previsto no ANEXO XVIII, até aprovação do PDDUARI.

Art. 55° - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia aprovação do Município, segundo exigências da legislação pertinente.

DAS GARANTIAS HIPOTECÁRIAS

Art. 56° - O parcelamento do solo 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. 57° - As obras de infraestrutura dos parcelamentos, somente poderão ter a licença para início, após a assinatura do "termo de compromisso e garantia de execução de obras", na forma de hipoteca de lotes, mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis, onde se compromete a executar todas as obras, no prazo estabelecido no cronograma.

Art. 58° - Mediante o "termo de compromisso e garantia de execução de obras", o proprietário do parcelamento ou o responsável estará obrigado:

I - A executar as 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 e de conformidade com o artigo **37°**, incisos I a XIV, desta Lei;

II - A colocar marcos de alinhamento e nivelamento em concreto, georeferenciados de acordo com as coordenadas do Município.

III - A facilitar a fiscalização do Poder Público, em qualquer tempo, durante a execução das obras;

IV - A fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, a condição de que os mesmos somente poderão receber edificações depois de terem sido executadas, todas as obras exigidas pelo Município, por ocasião da aprovação do parcelamento;

V - A dar em forma de hipoteca em favor do Município no **mínimo 50%** (cinquenta por cento) dos lotes obtidos no parcelamento, outros bens equivalentes, ou mesmo seguro bancário como garantia de execução do cronograma de obras, em qualquer caso, nunca de valor inferior ao custo total previsto no mesmo, para as obras.

Art. 59° - No "termo de compromisso e garantia de execução de obras" a que se refere o Artigo anterior, deverá conter obrigatoriamente e de forma clara, que o não cumprimento do cronograma de obras, estabelecido na ocasião da aprovação do projeto do parcelamento, permitirá ao Município proceder à alienação de lotes da-

dos em garantia, mediante autorização judicial e com os recursos daí provenientes, dar continuidade, até sua conclusão, às obras previstas no mesmo.

§ 1º - Além do prazo para a conclusão do empreendimento previsto, que é de 02 (dois) anos, a critério da Administração Pública Municipal e com parecer favorável da CMDI, mediante requerimento fundamentado do interessado, sem prejuízo de outras exigências legais, poderá ser prorrogado por mais 01 (um) ano e se o cronograma prever mais de uma etapa, respeitar-se-á o limite máximo de 04 (quatro) anos.

§ 2º - Na inobservância do prazo de (02) dois anos, fixados por esta Lei e, em havendo a necessidade de prorrogação do mesmo, conforme § 1º deste Artigo, o proprietário ou o responsável pelo parcelamento deverá pagar uma multa ao Município, em lotes urbanizados, correspondente a 03% (três por cento), do total de lotes obtidos no parcelamento

Art. 60º - Antes da expedição do alvará de licença para o loteamento, salvo os loteamentos previstos no artigo (LOTEMANETOS POPULARES) desta Lei, o loteador deverá hipotecar ao Município, 50% dos lotes, sempre que possível, de maneira agrupada, para facilitar o controle por parte do Município.

§ 1º - A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas nos projetos previstos no artigo **Art. 37º** desta lei.

§ 2º - Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus.

§ 3º - Ao processo de loteamento deverá ser anexada a certidão do Registro de Imóveis, da inscrição da hipoteca.

§ 4º - O Município poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca dos lotes cujos quarteirão já estejam concluídas as obras, desde que aprovadas pelo Município.

§ 5º - A liberação das áreas hipotecadas somente será feita depois de outorgada a escritura de doação das áreas referidas no **Art. 62º** desta Lei.

§ 6º - 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.

§ 7º - Se da execução da hipoteca na forma do parágrafo anterior, não resultar recurso suficiente para a conclusão das obras restantes, será apurado o saldo e levado à débito do loteador para a devida cobrança Judicial.

§ 8º - O recurso financeiro oriundo da execução hipotecaria, será levado á cobertura das despesas de execução das obras não realizadas.

Parágrafo Único - Dependendo do tipo de parcelamento, a quantidade de lotes a ser dada em garantia deverá equivaler-se ao custo das obras.

Art. 61º - Vencido o prazo para conclusão das obras exigidas e não havendo requerimento para prorrogação, ou tendo sido este negado, o Município através do órgão responsável, "requererá a venda judicial" dos lotes e, com os recursos obtidos, executará ou concluirá as obras constantes no cronograma.

§ 1º - A real quantidade de lotes para o cumprimento do que determina o presente artigo, será apurada mediante o cronograma físico-financeiro do empreendimento, levando-se em consideração as obras que não foram executadas e eventuais penalidades a serem aplicadas.

§ 2º - Caso a quantidade de lotes não sejam suficientes para suportar as despesas, o proprietário ou o responsável pelo parcelamento 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 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

Art. 62º - Realizadas todas as obras e serviços exigidos, referentes ao parcelamento, o Município, a requerimento do interessado e após vistoria do órgão competente, encaminhará "Auto de Vistoria e Conclusão", dispensando o gravame constante na matrícula dos lotes, bem como providenciará o recebimento, através de escritura pública, das áreas públicas e da infraestrutura, quando se tratar de parcelamento na forma de loteamento.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de projeto básico de urbanismo, bem como os demais complementares, retificado se for o caso, e definitivo, em meio digital e será considerado oficial para todos os efeitos.

§ 2º - A garantia, na forma de hipoteca de lotes, a que se refere esta Lei, poderá ser liberada em parcelas, a critério do Município, conforme conclusão das obras e serviços de infraestrutura e segundo cronograma estabelecido, respeitando-se a equivalência de valores de ambos.

§ 3º - Aplica-se também o disposto nos parágrafos **§ 1º** e **§ 2º**, do artigo **Art. 61º**, para os casos de loteamentos existentes que não concluíram a infraestrutura exigida por esta Lei, cujas mesmas deverão ser concluídas às expensas do proprietário ou responsável, bem como aqueles que serão regularizados pelo Município.

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 63° - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o órgão responsável do Município notificará o proprietário do parcelamento 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, dentro do prazo previsto nesta Lei.

§ 2º - No caso de descumprimento das exigências constantes na notificação no prazo concedido, será lavrado Auto de Infração, nos termos do Código de Processo Civil Brasileiro, bem como aplicação de multa, conforme estabelecido no artigo 58 desta Lei.

§ 3º - No caso de descumprimento do Auto de Infração, inclusive o pagamento da multa, será Lavrado o Auto de Embargo de Obra, ficando proibida a continuidade das obras, se necessário com a intervenção da autoridade policial, até sua regularização, incluindo-se aí o pagamento de eventuais multas.

Art. 64° - Da penalidade do embargo ou multa poderá o interessado, provado o depósito desta quando tiver sido aplicado, recorrer administrativamente, sem efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

Art. 65° - 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 parcelamento sem projeto aprovado: XXXXX VRM por quarteirão;

II - Por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-lo depois de esgotados os prazos de execução: XXXXXX VRM;

III - Pelo prosseguimento da obra embargada: XXXX 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: XXXXX VRM.

V - Por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: XXXX VRM;

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

VII - Por vender através de contratos de particulares ou outros do gênero, ou que deixarem de averbar a transferência junto ao Registro de Imóveis da Comarca, lotes hipotecados, sem prejuízo a reparação do ato: XXXXXXXXXXXX VRM por lote;

Art. 66° - Havendo infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não discriminada no Artigo anterior, será aplicada, a multa diária de XXXXX VRM, enquanto perdurar a irregularidade.

Parágrafo Único - O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimento dos danos causados ao patrimônio público ambiental e a terceiros, bem como dos que preveem os artigos 50, 51 e 52, da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 66° - Nenhuma construção ou reforma de prédios ou outras benfeitorias será liberada pelo Município, em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido aprovado na forma da Lei.

Art. 67° - No caso em que loteamento for executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

Art. 68° - O loteador incorrerá na multa de 0,05% do orçamento das obras previstas no projeto por dia de atraso na conclusão das mesmas, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

Art. 69° - Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento o loteador 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. 70° - Não poderão ser aprovados os projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 71° - Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Também não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

Art. 72° - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento do Município.

Art. 73° - Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

Art. 74° - Concedido o alvará de loteamento, o loteador terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

Parágrafo Único - Findo esse prazo sem início das obras, o loteador poderá solicitar revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

Art. 75° - Dependendo da extensão da área de terra a ser loteada, o licenciamento poderá ser definido por etapas, com observância, em cada uma delas, de todas as exigências legais.

Art. 76° - 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. 77° - Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritas todas as restrições estabelecidas pelo Município.

Art. 78° - Passam a ser de "interesse público", portanto, passíveis de desapropriação, as áreas onde for constatada a existência de "loteamentos ou assentamentos clandestinos", independentemente do número de lotes vendidos.

§ 1° - Constatada a irregularidade às áreas a que se refere o caput deste Artigo, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei e na Lei Federal 6.766 /79, serão objeto de DECRETO DE UTILIDADE PÚBLICA, para fins de desapropriação.

§ 2° - Nas áreas desapropriadas, através de seus órgãos competentes, o Município promoverá a regularização do parcelamento, de acordo com a legislação pertinente ressarcindo-se de todas as despesas, nos termos da Lei Municipal nº XXXXX (A SER EDITADA PELO MUNICÍPIO), bem como da Lei Federal 6.766/79.

Art. 79° - Para atender o disposto no artigo anterior, o Município poderá valer-se do "Projeto More Legal IV" ou outro que vier substituí-lo.

Art. 80° - No caso de parcelamentos ou assentamentos clandestinos, o Município, juntamente com o Ministério Público tomarão as ações legais pertinentes para a devida regularização da forma mais simples possível.

Art. 81° - A validade da aprovação dos projetos de parcelamento do solo, na forma de Loteamentos abertos ou fechados, desmembramentos e condomínio de lotes por unidade autônoma, será de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação definitiva dos projetos, que se dará após a obtenção da Licença de Instalação - LI - do órgão ambiental competente, para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º- Decorrido este prazo, os projetos de parcelamento 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 licenciamento.

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

Art. 82° - Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta Lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes Anotações de Responsabilidade Técnica.

Art. 83° - São também considerados de "interesse público" os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município ou entidades autorizadas por lei específica.

Art. 84° - Os parcelamentos do solo, na forma de loteamento, 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 por unidade autônoma, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

Art. 85° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE
VERANÓPOLIS, aos xx de xxxxxxxx de 20xx.

xxxxxxxxxxxx
Prefeito