

**Produto 12b**  
**MINUTA DO**  
**ANTEPROJETO DE LEI DE**  
**PARCELAMENTO DO**  
**SOLO URBANO**



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E  
PARTICIPATIVO DE BOA VISTA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
COMPLEMENTAR**

**PRODUTO 12b  
MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI  
DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Plano Diretor Estratégico e Participativo de Boa Vista e Legislação Urbanística no âmbito do Termo de Contrato nº 11/2022.

**Fevereiro, 2024.**

**Prefeitura Municipal de Boa Vista – RR****Arthur Henrique Brandão Machado**

Prefeito

**Sérgio Pillon Guerra**

Presidente da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)]

**Comitê Gestor**

---

**Elka Raquel Neponuceno dos Santos**

Presidente do Comitê Gestor - Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

**Euclides Roberto Siqueira Ferreira Junior**

Representante da Secretaria Municipal de Educação e Cultura (SMEC)

**Jonathan de Almeida Vizzoni**

Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

**Juliana da Silva Barroso**

Representante da Secretaria Municipal de Saúde (SMSA)

**Paulo Ricardo Carvalho de Freitas**

Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

**Maria Missilene Amaral**

Representante da Secretaria Municipal de Gestão Social (SEMGES)

**Aline Silvano Lopes**

Representante da Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças (SEPF)

**Carine Nunes Piuco**

Representante da Secretaria Municipal de Segurança Urbana e Trânsito (SMST)

**Noélia Alves da Silva**

Representante da Secretaria Municipal de Obras (SMO)

**Felipe Dias Ferreira**

Representante da Procuradoria Geral do Município (PGM)

**Leylane Alves Parente**

Representante da Secretaria Municipal de Tecnologia e Inclusão Digital (SMTI)

**Alda Regina Amorim Franco**

Representante da Fundação de Educação, Turismo, Esporte e Cultura de Boa Vista (FETEC)

**Ícaro Cesar Farias da Costa**

Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)

**Cezar Carlos Soto Riva**

Representante da secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas (SMAAI)

**Rodrigo de Almeida Baraúna**

Representante da Secretaria Municipal de Comunicação (SEMUC)

**Elane Florêncio Rodrigues**

Representante da Secretaria Municipal de Projetos Especiais (SMPE)

**Alessandra Gonçalves Corleta**

Representante da Secretaria Municipal de Governo (SMGOV)

**Gleycia de Aguiar Antony**

Representante da Secretaria Municipal de Serviços Públicos (SMSP)

**Instituto Brasileiro De Administração Municipal - IBAM**

**Claudia Ferraz**  
Superintendente Geral do IBAM

**Alexandre Santos**  
Superintendente da área de Desenvolvimento  
Urbano e Meio Ambiente (DUMA)

**Coordenação**

---

**Henrique Barandier**  
Coordenação geral e Coordenação Técnica

**Eduardo Rodrigues Marins**  
Coordenação de Cartografia e Geoprocessamento

**Jessica Ojana**  
Coordenação Técnica

**Bernardo Mercante e Rosimere de Souza**  
Coordenação de Comunicação e Mobilização  
Social

**Equipe Técnica**

---

**Alexandre Rossi**  
Desenvolvimento Econômico

**Karin Segala**  
Mobilização Social /Desenvolvimento Social /  
Análises Socioespaciais

**Bernardo Mercante**  
Comunicação e Mobilização Social/Desenvolvimento  
Social / Análises Socioespaciais

**Louise Storni**  
Mobilização Social/Desenvolvimento  
Social / Análises Socioespaciais

**Eduardo Domingues**  
Direito Urbano e Aspectos Jurídicos

**Luciana Hamada**  
Clima Urbano, Conforto  
Ambiental e Eficiência Energética

**Eduardo Rodrigues Marins**  
Cartografia, Geoprocessamento, Análises Espaciais  
e Meio Ambiente

**Marcus Alonso**  
Direito Urbano e Aspectos Jurídicos

**Ewerton Antunes**  
Comunicação Social

**Maria da Graça Neves**  
Administração Pública

**Felipe Borges Forte**  
Mobilidade Urbana

**Paulo Timm**  
Administração Pública

**Giovanna Cavalcanti**  
Meio Ambiente e Planejamento  
em Saneamento Ambiental

**Pedro Pequeno**  
Saneamento Básico

**Gustavo Partezani**  
Mobilidade Urbana

**Ricardo Moraes**  
Planejamento Urbano, Legislação Urbanística  
e Mudanças Climáticas

**Henrique Barandier**  
Planejamento Urbano, Legislação Urbanística,  
Habitação e Patrimônio Histórico Cultural e Paisagístico

**Rosimere de Souza**  
Mobilização Social /Desenvolvimento Social /  
Análises Socioespaciais

**Inessa Salomão**  
Desenvolvimento Econômico

**Apoio**

**Jessica Ojana**  
Planejamento Urbano, Legislação Urbanística,  
Habitação e Patrimônio Histórico Cultural e Paisagístico

**Flávia Lopes**  
Apoio Administrativo

**Júlio Valente**  
Geologia e Análise Geotécnica

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....</b>	<b>7</b>
Seção I Das Disposições Preliminares .....	7
Seção II Das Vedações .....	9
<b>CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>10</b>
Seção I Disposições Gerais .....	10
Seção II Da Consulta Prévia e Das Diretrizes Urbanísticas .....	14
Seção III Da Apresentação dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano .....	16
Seção IV Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano .....	20
Seção V Da Execução das Obras de Parcelamento do Solo Urbano.....	22
Seção V Da Quitação e Aceite das Obras.....	24
<b>CAPÍTULO III DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS. 26</b>	
Seção I Das Condicionantes Ambientais do Parcelamento do Solo Urbano .....	26
Seção II Das Áreas Públicas .....	27
Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas .....	27
Subseção II Da Reserva de Áreas para Implantação de Equipamentos Comunitários .....	28
Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos .....	29
Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes Urbanas .....	30
Subseção V Do Sistema de Circulação e Mobilidade .....	31
Seção III Das Quadras e Lotes.....	35
Seção IV Das Faixas de Proteção, Áreas Non Aedificandi e Outras Limitações .....	36
<b>CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS.....</b>	<b>37</b>
Seção I Do Parcelamento de Interesse Social .....	37
Seção II Do Parcelamento para Fins Industriais.....	37
Seção III Do Desmembramento.....	38
Seção IV Do Desdobramento de Lotes .....	39
Seção V Dos Condomínios de Lotes.....	40
Seção VI Dos Sítios e Chácaras de Recreio .....	43
<b>CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO.....</b>	<b>44</b>

<b>Seção I Das Ocupações.....</b>	<b>44</b>
<b>Seção II Das Etapas e Procedimentos do Processo de Regularização .....</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>54</b>

**Lei Complementar Municipal nº..... de ... de ..... de ....**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e o controle da qualidade da expansão urbana no Município de Boa Vista/RR e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Boa Vista aprova e eu sanciono a seguinte lei complementar:

**CAPÍTULO I**  
**DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Seção I**  
**Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** O parcelamento do solo para fins urbanos é regido por esta Lei, em conformidade com o artigo 171-A da Lei Orgânica do Município e respeitando os princípios, objetivos, e diretrizes do Plano Diretor do Município de Boa Vista, bem como a legislação federal e estadual aplicáveis.

**Art. 2º** Integram esta Lei e são dela indissociáveis os seguintes anexos:

- I. Anexo 1. Glossário, com as definições dos termos adotados para efeito desta Lei;
- II. Anexo 2. Características e Parâmetros Geométricos das Vias;
- III. Anexo 3. Quadro de Classificação e Multas.

**Art. 3º** O parcelamento do solo urbano é atividade econômica de interesse público, seja ela de iniciativa pública ou privada, estando os agentes envolvidos submetidos aos princípios da ordem econômica e da política urbana, notadamente:

- I. Supremacia do interesse público sobre o interesse particular;
- II. Função social da cidade e da propriedade;
- III. Livre iniciativa;
- IV. Legalidade;
- V. Isonomia;
- VI. Controle da expansão urbana e da qualidade da urbanização.

**Art. 4º** O parcelamento do solo para fins urbanos, em qualquer de suas modalidades, somente será permitido na Macrozona Urbana definida no Plano Diretor ou em Zonas de Urbanização Específica.

**Art. 5º** O parcelamento do solo urbano no Município de Boa Vista poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

- I. Loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências, conforme determinado nesta Lei;
- II. Desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, somente permitido em áreas dotadas dos sistemas de infraestrutura urbana, e cumpridas exigências aplicáveis, previstas nesta Lei;

**§1º.** O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes nos termos da Seção V, Capítulo IV desta Lei.

**§2º.** Será admitido o desdobramento de lotes nos termos da Seção III, Capítulo IV desta Lei.

**§3º.** A promoção do parcelamento de interesse social atenderá ao disposto na Seção I, Capítulo IV desta Lei.

**§4º.** É permitido o remembramento de lotes, entendido como o reagrupamento de terrenos contíguos para constituição de unidades maiores, conforme parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) para a zona em que se localizar e o disposto nesta Lei.

**Art. 6º** Os novos parcelamentos do solo para fins urbanos deverão obedecer às seguintes orientações gerais:

- I. Ter acesso por via oficial e conexão com a malha urbana existente;
- II. Ter infraestrutura adequada;
- III. Não ser fator de incremento de imóveis vazios e subutilizados na Macrozona Urbana.

**Art. 7º** O parcelamento do solo depende de licenciamento municipal, por meio de processo administrativo onde será verificado o cumprimento dos requisitos e exigências legais para expedição da licença.

**Art. 8º** Considera-se iniciado o processo administrativo de parcelamento do solo, para todos os efeitos legais, inclusive quanto à verificação da legislação aplicável ao requerimento, no momento em que a autoridade municipal competente emitir as diretrizes urbanísticas, que podem englobar orientações para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

**Art. 9º** Somente serão expedidas as diretrizes urbanísticas quando verificado pelo setor responsável que:

- I. O empreendimento resulta na ocupação de terrenos no interior da malha urbana, de glebas contíguas a ela ou passíveis de conexão com a cidade existente sem a conformação de núcleos urbanos isolados;
- II. Há viabilidade de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de atendimento por transporte público coletivo.

**§1º** Verificando, a autoridade municipal, que se trata de caso em que a legislação impõe a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), esta obrigação constará das diretrizes urbanística, devendo o EIV ser apresentado pelo interessado, sob pena de indeferimento das licenças requeridas.

**§2º** Apresentado o EIV, nos termos da legislação municipal pertinente, o processo de licenciamento prosseguirá com a formulação, se necessário, de exigências de alteração e aprimoramento do projeto.

## **Seção II Das Vedações**

**Art. 10.** É vedado o parcelamento do solo urbano:

- I. Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações e erosão, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, a sua segurança e estabilidade;
- II. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- III. Em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;
- IV. Em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;
- V. Em terrenos ou seção de terreno incluído no empreendimento onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas condições específicas das autoridades competentes;

VI. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, declaradas como impróprias à ocupação ou que provoquem danos ao meio ambiente.

**Art. 11.** Em Zona de Expansão Urbana, é também vedado o parcelamento do solo urbano em gleba que se localize a distância de mais de 500m (quinhentos metros) dos limites da malha urbana existente, a fim de evitar que se configure separação entre estas por vazios urbanos e o desperdício dos recursos públicos na obrigação do provimento de serviços urbanos.

**Parágrafo único.** Na hipótese da existência de elementos naturais ou áreas *non aedificandi* que resultem em distância de mais de 500m (quinhentos metros) entre a gleba a parcelar e os limites de outra área já parcelada, o órgão municipal competente poderá avaliar a viabilidade de autorização do parcelamento e, visando cumprir os objetivos do caput, fixar condições para sua implantação a serem cumpridas pelo empreendedor.

**Art. 12.** Para a aprovação de projeto de parcelamento em área onde se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados.

**§1º.** Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana.

**§2º.** A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal.

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS Seção I Disposições Gerais

**Art. 13.** O poder discricionário do Município nas decisões quanto ao controle do parcelamento do solo urbano, por meio da aprovação de projetos, autorizações para constituição de arruamentos e demais logradouros públicos e licenciamento de obras de infraestrutura em geral será pautado pelas seguintes premissas:

- I. Direito à cidade sustentável;
- II. Preservação de recursos ambientais;
- III. Promoção da qualidade da expansão urbana e da mitigação dos impactos da urbanização.

**§1º.** Os serviços municipais de licenciamento de parcelamento do solo urbano compreendem, conforme o caso:

- I. Consulta prévia para avaliação dos requisitos de ordem legal e formal da legislação e para expedição das diretrizes urbanísticas para o parcelamento;
- II. Vistoria prévia da gleba a ser parcelada;
- III. Aprovação do projeto de parcelamento;
- IV. Emissão da licença para execução das obras e/ou serviços;
- V. Vistoria do início da execução das obras e serviços, quando for o caso;
- VI. Vistoria das obras e/ou serviços concluídos;
- VII. Emissão do termo de verificação das obras, quando for o caso;
- VIII. Aceitação do parcelamento.

**§2º.** O órgão responsável pelo licenciamento, diante do requerimento de Consulta Prévia (CP) poderá, mediante decisão tecnicamente fundamentada, indeferir a realização do empreendimento, ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes que demandem aumento de investimento em obras de infraestrutura e do custeio de manutenção dos serviços urbanos.

**Art. 14.** São as seguintes etapas do processo de aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano de que trata o inciso III, do §1º, do artigo antecedente:

- I. Análise da documentação referente ao terreno objeto do parcelamento segundo a espécie requerida;
- II. Análise técnica do projeto de terraplanagem segundo seus diversos elementos, tais como:
  - a) movimentação de terra prevista com a indicação dos volumes de corte e aterro, bem como de suas situações identificadas em peças técnicas adequadas;
  - b) identificação em poligonal específica das áreas de preservação de fragmentos de mata;
  - c) projetos estruturais de contenção de áreas sujeitas à instabilidade;
  - d) propostas técnicas para a proteção de taludes e de linhas naturais de drenagem;

- e) identificação e descrição do processo e dos elementos de fixação dos marcos da poligonal envolvente do empreendimento;
- III. Análise técnica dos projetos de equipamentos urbanos, a saber:
- a) sistema de drenagem das águas pluviais - compatibilização da rede de drenagem proposta com o sistema natural de escoamento e absorção, controlando a vazão, de modo a não sobrecarregar os sistemas de escoamento à jusante do empreendimento;
  - b) sistema de abastecimento e rede de distribuição de água potável;
  - c) rede de coleta e solução proposta para o tratamento do esgoto sanitário;
  - d) projeto de locação do posteamento de iluminação pública e fornecimento de energia elétrica;
- IV. Análise técnica do projeto geométrico de parcelamento do solo, compreendendo:
- a) a configuração do arruamento ou das áreas de circulação de uso comum, suas faixas carroçáveis de diferentes usos como pistas para veículos ou ciclovias e suas respectivas calçadas para a circulação de pedestres;
  - b) geometria das quadras e lotes ou áreas de terrenos privativas das unidades autônomas;
  - c) geometria de todas as demais áreas institucionais estabelecidas no projeto de modo que não reste área, em nenhuma hipótese dentro da poligonal definidora do empreendimento, sem caracterização, dimensionamento e identificação de destinação;
  - d) memorial descritivo de todas as áreas projetadas e caracterizadas;
- V. Análise técnica do projeto de arborização que demonstrará:
- a) as áreas de reflorestamento de compensação;
  - b) plano de distribuição e implantação de arborização das vias e demais logradouros públicos, de áreas de circulação e demais áreas de uso comum, áreas verdes obrigatórias e, eventualmente, de florestamento de Áreas de Preservação Permanente e outras faixas *non aedificandi* previstas por força desta Lei;
- VI. Análise técnica de cronograma físico-financeiro do empreendimento para o eventual estabelecimento das garantias das obras, nas modalidades de fiança ou hipoteca pela fiel execução das obras de infraestrutura, no valor total do seu custo;
- VII. Aprovação e expedição da licença de obras e assinatura do Termo de Compromisso do Empreendedor;

VIII. Publicação da licença do Projeto de Parcelamento do Solo, na espécie pleiteada, autorizando e obrigando o empreendedor a promover no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, o competente assentamento da incorporação junto ao Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O licenciamento ambiental das obras de parcelamento do solo tramitará no bojo do processo administrativo do licenciamento urbanístico do parcelamento, sendo a licença ambiental condição prévia para emissão da autorização para início das obras.

**Art. 15.** A licença de obras observará necessariamente:

- I. A identificação do empreendimento pelo seu nome fantasia ou por qualquer outra forma requerida pelo interessado;
- II. A identificação cabal dos empreendedores e dos responsáveis técnicos;
- III. A caracterização fundiária do empreendimento com referência expressa ao seu título de domínio e sua matrícula de assentamento junto ao Registro de Imóveis;
- IV. O resumo das principais obras a serem executadas;
- V. A descrição das etapas do empreendimento, se este for o caso;
- VI. Identificação do processo administrativo de aprovação do parcelamento.

**Art. 16.** O término das obras referentes ao projeto aprovado de parcelamento do solo ensejará:

- I. Vistoria administrativa com emissão de Laudo de Vistoria;
- II. Encerramento do Diário de Obras (quando houver) e sua anexação aos autos do processo administrativo, que autuou as peças técnicas da aprovação do projeto;
- III. Edição do Termo de Verificação de Execução de Obras de Infraestrutura (TVEO);
- IV. Edição de ofício, endereçado ao Serviço Notarial e Registral que abrigar o Registro de Imóveis da circunscrição do parcelamento do solo concluído, encaminhando cópia do TVEO e autorizando a baixa da hipoteca dada em garantia pela fiel execução das obras de infraestrutura.

**Art. 17.** A Administração Municipal observará os seguintes prazos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79:

- I. 60 (sessenta) dias úteis para expedição de diretrizes urbanísticas;

- II. 60 (sessenta) dias úteis para aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento, prorrogáveis nos termos desta Lei;
- III. 30 (trinta) dias úteis para recebimento ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

**§1º.** Os prazos fixados nos incisos I a III do *caput* deste artigo poderão ser alterados por decreto municipal, que vigorará por período determinado.

**§2º.** O decurso do prazo não impede a Administração de aprovar ou rejeitar formalmente o projeto, bem como de receber ou recusar as obras, em ambas as hipóteses, com ou sem restrições.

## Seção II

### Da Consulta Prévia e Das Diretrizes Urbanísticas

**Art. 18.** A consulta prévia para avaliação de projetos de parcelamento é obrigatória e não implica nenhuma espécie de autorização ou licença constituindo-se em documento de informação e orientação.

**Art. 19.** Para a consulta prévia o proprietário ou representante legal deverá apresentar ao órgão municipal competente requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. as divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;
- II. as curvas de nível, de metro em metro;
- III. a localização dos cursos d'água, perenes ou intermitentes e das áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;
- IV. a localização de remanescentes de vegetação nativa, e as árvores frondosas, quando existentes;
- V. as vias de circulação contíguas à gleba ou ao terreno, em todo o seu perímetro;
- VI. a localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VII. tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- VIII. as características de uso das áreas contíguas;
- IX. outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do setor municipal competente.

**Art. 20.** A resposta à consulta prévia, quando admitida a viabilidade do parcelamento, deverá conter as diretrizes urbanísticas para desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo Único.** A critério do órgão responsável pelo licenciamento de obras de parcelamento do solo, os desmembramentos podem ser dispensados da emissão e edição prévia de diretrizes urbanísticas.

**Art. 21.** As diretrizes urbanísticas deverão conter:

- I. O sistema viário no entorno do parcelamento pretendido, identificando a hierarquia viária e os eixos de interligação ao parcelamento;
- II. A indicação das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- III. A localização aproximada das áreas verdes urbanas, praças e/ou de outras destinadas à recreação e lazer, além das áreas ou faixas *non aedificandi* para preservação dos recursos naturais, paisagísticos, ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;
- IV. as faixas sanitárias ou faixas de terrenos (servidões públicas) necessárias ao escoamento das águas pluviais e outros equipamentos urbanos;
- V. a definição da(s) zona(s) a que os lotes do novo parcelamento se integrarão e os seus usos admissíveis, observando fielmente as disposições estabelecidas pelo Plano Diretor e especificamente pela LUOS;
- VI. as diretrizes expressas em outros instrumentos, em especial aqueles relacionados à drenagem e à mobilidade.
- VII. as faixas de domínio, se existentes;
- VIII. a possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos segundo normas da concessionária;
- IX. se o empreendimento poderá ser entregue por etapas, caso tenha sido assim requerido, devendo ser completamente definidas com todos os requisitos de infraestrutura necessários como se empreendimento único fosse.
- X. outros elementos porventura julgados necessários pelo órgão competente.

**§ 1º** No caso de impossibilidade de atendimento de quaisquer dos serviços referidos no inciso VIII deste artigo, se o loteador propuser solução alternativa, esta será apreciada pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras de parcelamento do solo e sua aceitação constará das diretrizes urbanísticas.

**§2º.** Quando julgar necessário, o órgão municipal responsável pelo licenciamento do parcelamento urbano poderá solicitar pareceres de outros órgãos públicos e, em conformidade com estes, serem definidos os aspectos a exigir nas diretrizes urbanísticas.

**§3º.** A emissão do Termo Administrativo contendo as diretrizes urbanísticas não implica aprovação e licenciamento do empreendimento de parcelamento do solo urbano.

**§4º.** O órgão responsável pelo licenciamento de obras de parcelamento do solo terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da solicitação, considerada a data de recebimento do requerimento, para a edição e emissão das diretrizes urbanísticas e mais 10 (dez) dias para a sua publicação, ressalvados os prazos em que haja paralisação da análise por exigências não atendidas pelo requerente.

**§5º.** Implicará a edição e emissão de novas diretrizes urbanísticas:

- I. O fim do prazo de sua vigência sem que o empreendedor tenha apresentado projeto de parcelamento do solo urbano para apreciação e aprovação;
- II. Em qualquer tempo, diante de alterações:
  - a) das condições que ensejaram sua edição e emissão;
  - b) na concepção do empreendimento.

**§6º.** O Termo Administrativo contendo as diretrizes urbanísticas, expedido especificamente contra requerimento do interessado, quanto à sua forma será:

- I. Datados e numerados sequencialmente, reiniciando-se a numeração a cada novo ano;
- III. Assinados pelo titular do órgão municipal responsável pelo licenciamento do parcelamento urbano e pelo funcionário público que o produzir, devendo este ser necessariamente profissional arquiteto(a) e urbanista, devidamente habilitado(a);
- IV. Publicados no diário oficial do Município ou outro meio equivalente.

**§7º.** As diretrizes urbanísticas expedidas vigorarão pelo prazo de um ano contado a partir da data de sua emissão, podendo ser renovado pela Administração Municipal a pedido do interessado, observado o disposto na legislação federal.

### Seção III

#### Da Apresentação dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 22.** Os procedimentos administrativos referentes à análise e aprovação de projeto, emissão de autorizações e de licenças para obras gerais e de infraestrutura de parcelamento do solo

urbano terão sua documentação em um único processo por empreendimento com sua numeração estabelecida conforme norma vigente.

**Art. 23.** O requerimento de solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento deverá ser assinado pelo proprietário ou representante legal da gleba ou lote, contendo:

- I. a qualificação requerente e do profissional habilitado responsável técnico com a devida anotação de responsabilidade junto ao respectivo conselho profissional;
- II. a espécie do parcelamento;
- III. localização da gleba ou lote;
- IV. a denominação do parcelamento.

**Art. 24.** Para análise e aprovação do projeto de parcelamento, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. Título de domínio e sua matrícula de assentamento junto ao Registro de Imóveis;
- II. Certidões, Declarações e Comprovações a serem especificadas por ato do Poder Executivo.
- III. Peças técnicas de representação do projeto de parcelamento incluindo:
  - a) plano de parcelamento do solo urbano com definição da geometria de todas as áreas circunscritas pela poligonal delimitadora do empreendimento;
  - b) projeto de terraplanagem e movimentação de terra;
  - c) projeto de rede de águas pluviais e perfil das redes;
  - d) projeto de esgotamento sanitário e perfil das redes;
  - e) projeto de abastecimento de água potável e perfil das redes;
  - f) projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
  - g) projeto paisagístico constando de:
    1. distribuição, tratamento e especificação dos elementos e espécies que compõem as áreas vegetadas e arborização das áreas verdes urbanas e jardins, áreas de lazer, praças ou similares;

2. reflorestamento de áreas em compensação a eventuais manejo e supressão de indivíduos arbóreos;
  3. plano de arborização de ruas e demais espaços de circulação;
- h) projeto de pavimentação das ruas, ciclovias, calçadas e demais espaços de circulação;
  - i) projeto de sinalização viária, horizontal e vertical, conforme resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN);
- IV. Memorial justificativo e descritivo do projeto, contendo área, limites, situação e outras características do imóvel;
  - V. Memorial descritivo da execução de toda a infraestrutura, discriminando materiais utilizados, dimensões de caixas, tubos e demais especificações pertinentes;
  - VI. Memorial descritivo dos lotes contendo a descrição dos lotes e das áreas públicas, com os elementos necessários a abertura das respectivas matrículas;
  - VII. Cronograma das obras, contendo os prazos previstos para a implantação das diversas fases do parcelamento, observando os limites da legislação superior vigente, podendo ser admitidos empreendimentos com previsão de conclusão das obras por etapas.
- §1º.** Todas as peças técnicas do projeto deverão obedecer aos formatos e requisitos exigidos por ato do Executivo e serem assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado na forma da legislação federal.
- §2º.** O órgão responsável pelo licenciamento de obras de parcelamento do solo poderá solicitar outros projetos complementares, caso julgue necessário.
- §3º.** Os projetos referentes ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública serão elaborados pelo empreendedor conforme diretrizes e exigências das respectivas concessionárias, inclusive quanto à aprovação prévia, se for o caso.
- §4º.** Eventual necessidade de adequação ou de refazimento do equipamento urbano por exigência da concessionária é de inteira responsabilidade do empreendedor.
- §5º.** Os projetos de loteamento deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo controle e defesa do meio ambiente, que dentro de suas atribuições e de acordo com a legislação em vigor, poderá exigir parecer de outros órgãos ambientais do SISNAMA.
- §6º.** Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a malha rodoviária federal ou estadual, será solicitado parecer dos órgãos responsáveis.

§7º. Caso seja necessário poderá ser exigido parecer de órgãos sanitários e militares.

§8º. Sem prejuízo do estabelecimento de normas adicionais ou modificativas por meio de regulamentos, as peças técnicas e, principalmente, as plantas deverão garantir as seguintes informações:

- I. Localização da vegetação nativa existente, das áreas verdes urbanas, das áreas de reserva para equipamentos comunitários, faixas *non aedificandi*, como servidões públicas, áreas e faixas gravadas pelos respectivos órgãos de tutela, entre outras impostas por força desta Lei;
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- III. Indicação do norte magnético, das curvas de nível, de metro em metro, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;
- IV. Indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;
- V. Nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;
- VI. Seções transversais e longitudinais das vias de circulação, em escalas adequadas compatíveis com os níveis de informação indicando:
  - a) largura da pista de rolamento e dos passeios, com indicação dos meios fios e sarjetas;
  - b) projeto de pavimentação, demonstrando a regularidade do subleito, as camadas de base e sub-base e o revestimento com suas especificações para todas as vias do empreendimento;
  - c) canteiro central, ciclovias e estacionamentos, se for o caso;
- VII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VIII. Identificação das vias e de outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, feita por meio de números e letras;
- IX. Quadro de áreas dos lotes e quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e áreas verdes, vias de circulação, áreas *non aedificandi* e de preservação permanente, com seus totais e respectivas porcentagens.

§9º. Sem prejuízo do estabelecimento de normas adicionais ou modificativas por meio de regulamento, o memorial descritivo do projeto conterá:

- I. A descrição do parcelamento e de suas características;
- II. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento;
- III. A descrição dos lotes e quadras, das vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e de outras de uso público, áreas *non aedificandi* do terreno e remanescentes, se houver;
- IV. A relação cronológica dos títulos de domínio da propriedade, desde 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- V. Especificações dos materiais a serem empregados nos projetos;

**Art. 25.** É vedada a aprovação pelo Município de restrições urbanísticas convencionais apostas pelo empreendedor do parcelamento urbano nos projetos e contratos padrão, salvo em se tratando de condomínio de lotes, caso em que poderão ser aprovadas as restrições de ordem paisagística.

**Art. 26.** O Poder Executivo poderá instituir pela edição de decreto regulamentos para a apresentação de projetos, cadernos de especificações de materiais e de serviços visando o melhor cumprimento desta lei.

#### Seção IV

#### Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 27.** O projeto de parcelamento do solo urbano será aprovado, tendo suas obras autorizadas e licenciadas, pela edição de Decreto do Executivo Municipal, após o pagamento das taxas correspondentes.

**Art. 28.** O empreendedor interessado no parcelamento do solo firmará Termo de Compromisso, no qual se obrigará a:

- I. Executar, às suas próprias custas, no prazo fixado em cronograma aprovado, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- II. Facilitar a fiscalização da execução das obras e serviços pelos órgãos da Administração Municipal;
- III. Mencionar nos compromissos de compra e venda de lotes e nas escrituras a condição de que só poderão receber construções depois de registrados junto ao Registro de Imóveis e devidamente inscritos junto ao Cadastro Técnico Imobiliário do Município.

**§1º.** As obras a que se refere o inciso I serão todas descritas no Termo de Compromisso.

**§2º.** Ficarão à disposição dos adquirentes de lotes, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso referido neste artigo.

**Art. 29.** A garantia pela fiel execução das obras do parcelamento do solo urbano, no prazo estipulado, se dará por fiança ou hipoteca formalizada mediante escritura pública.

**§1º.** Caberá ao Município:

- I. A verificação do cálculo do custo das obras e do prazo para sua execução;
- II. A delimitação da área a ser hipotecada, se for o caso, no valor correspondente ao custo das obras a serem realizadas.

**§2º.** Não poderão ser hipotecadas como garantia estabelecida neste artigo, áreas a serem transferidas ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

**Art. 30.** Após a aprovação, o empreendedor deverá submeter o projeto aprovado de parcelamento do solo urbano ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela legislação vigente.

**Parágrafo único.** No ato do registro do projeto de parcelamento do solo urbano, será transferida ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.

**Art. 31.** A validade da aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano é de 180 (cento e oitenta dias) dias, a contar da data de edição do Decreto de Aprovação para fins de apresentação junto ao Registro de Imóveis, prazo decadencial nos termos da Lei Federal 6.766/79.

**Art. 32.** O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de protocolo do projeto.

**§1º.** Na hipótese de documentação incompleta ou de necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

**§2º.** A apresentação de exigências pelo órgão municipal competente interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

**§3º.** O órgão municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes, conforme o caso.

**Art. 33.** Será admitida a modificação nos projetos já aprovados desde que o responsável submeta o novo projeto ao órgão Municipal competente.

## Seção V

### Da Execução das Obras de Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 34.** O prazo máximo para a execução integral das obras do parcelamento do solo urbano será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição da licença de execução de obras.

**Parágrafo único.** A prorrogação do prazo a que se refere este artigo poderá ser concedida, por igual período, a critério do Município, dentro dos limites legais, embasada em motivos que justifiquem a sua dilatação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo original.

**Art. 35.** Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, não cabendo qualquer tipo de indenização.

**Art. 36.** Deverão ser executadas pelo empreendedor interessado, às suas expensas, as seguintes obras, sendo que cada etapa ficará vinculada ao cronograma de execução aprovado juntamente com o projeto do parcelamento do solo urbano:

- I. Execução das vias de circulação, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;
- II. Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;
- III. Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;
- IV. Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;
- V. Execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;
- VI. Rede de distribuição de energia elétrica para uso dos imóveis e iluminação pública, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária.
- VII. Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pelo Município, conforme projeto aprovado;
- VIII. Pavimentação de todas as vias de circulação, incluindo faixas de rolamento e calçadas, nos padrões definidos pela municipalidade, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;

- IX. Construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários;
- X. Sinalização viária vertical, horizontal e dispositivos auxiliares conforme projeto aprovado;
- XI. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- XII. Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como solução de drenagem, obras de arte e demais serviços necessários;
- XIII. Arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a conclusão das obras de infraestrutura, mediante projeto de arborização aprovado;
- XIV. Isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e enriquecimento das matas, quando definido pelo Município;
- XV. Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso, conforme modelos e relação fornecidos pelo município;
- XVI. Construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente.

**§1º.** A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infraestrutura existente ficará a cargo do empreendedor até a conclusão das obras, sem prejuízo das garantias legais pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras.

**§2º.** Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais onde serão retirados e onde serão depositados os materiais de corte e aterro, com a devida autorização do órgão municipal competente, podendo ser exigida a adoção de medidas mitigadoras quando se tratar de áreas fora dos limites do parcelamento.

**§3º.** O Município poderá instituir por regulamento Cadernos de Encargos e Especificação de Materiais, bem como manuais diversos, indicando a boa forma de execução das obras gerais dos parcelamentos do solo urbano.

**Art. 37.** As obras de infraestrutura devem ser executadas de acordo com os projetos aprovados, no padrão adotado pela concessionária, atendendo a normas e regulamentos específicos de cada serviço.

**Parágrafo único.** Qualquer modificação deverá ser precedida de consulta e aprovação por parte do órgão municipal competente.

**Art. 38.** Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme solução apresentada no projeto aprovado.

**Art. 39.** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Constituídos com declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II. Tratado com revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação;
- III. Dotados de canaletas de drenagem de sopé e de crista, quando necessárias e obrigatórias em taludes com mais de 2,50 m (dois metros e meio).

**Parágrafo único.** Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo executados a expensas do empreendedor, devendo ser, caso necessário, protegidos e contidos por obras de arte especial, segundo projeto estrutural aprovado.

**Art. 40.** Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

**Art. 41.** Serão afixadas em local adequado placas indicativas com as informações sobre os responsáveis, prazos e obras em execução e permanecerão após a conclusão do empreendimento, durante a fase de sua comercialização e/ou ocupação por prazo igual ao da sua execução.

## **Seção V**

### **Da Quitação e Aceite das Obras**

**Art. 42.** Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento do solo urbano, o empreendedor, nos autos do processo de autorização e licenciamento das obras, solicitará ao Município a realização de vistoria final para verificação.

**§1º.** O requerimento do interessado deverá ser acompanhado pela planta aprovada do parcelamento e por declarações das concessionárias de que as obras foram executadas e estão devidamente interligadas aos respectivos sistemas de água, esgoto e de rede de energia elétrica e iluminação pública.

**§2º.** Após a vistoria, o Município expedirá laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, promoverá o Aceite do empreendimento, dando quitação ao empreendedor, expedindo o TVEO que será encaminhado por ofício ao Serviço Notarial e Registral que abrigar o Registro de Imóveis da

circunscrição autorizando a baixa da hipoteca dada em garantia pela fiel execução das obras de infraestrutura.

**§3º.** Enquanto o Município não promover o Aceite das Obras e dos referidos serviços, o seu custeio e manutenção permanecerão a cargo do empreendedor, sem prejuízo das garantias legais das obras e serviços pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de emissão do TVEO.

**§4º** Em se tratando de empreendimentos com previsão de conclusão das obras por etapas, o aceite da obra será correspondente à etapa concluída.

**§5º** O aceite de uma etapa da obra não importa na presunção do aceite de outras etapas.

**Art. 43.** A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplemento do empreendedor, ensejando a execução extrajudicial da hipoteca, ficando a cargo do Município a realização da sua conclusão.

**Art. 44.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Município, e deverá ser averbada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

**§1º.** Alterações simples que não eliminem lotes e logradouros ou demais elementos constitutivos do parcelamento, podem ser requeridas pelo interessado mediante apresentação de novas plantas, em conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação, pelo Município, como Termo Aditivo Simples ao ato de aprovação do parcelamento.

**§2º.** Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei e do ato de aprovação.

**§3º.** Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o §2º, será concedida nova licença através de ato administrativo aditivo ao ato original da aprovação.

**Art. 45.** Eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área, quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecerem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis serão de inteira responsabilidade do empreendedor e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela execução das obras de infraestrutura do parcelamento, sendo que o Aceite das Obras não implica nenhuma responsabilidade por parte do Município.

### CAPÍTULO III DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

#### Seção I Das Condicionantes Ambientais do Parcelamento do Solo Urbano

**Art. 46.** A fim de promover a qualidade da expansão urbana e garantir o direito às cidades sustentáveis, propugnado na Lei Federal no 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se, entre outras, pelas seguintes indicações gerais de projeto:

I. Mitigação dos impactos decorrentes das alterações fisiográficas ao sítio natural, acomodando o desenho urbano e adequando as soluções de projeto a este, minimizando as intervenções aos regimes naturais de drenagem e à ocorrência de situações de risco pela ocupação do território;

II. Adesão às premissas de conforto ambiental, para o favorecimento das condições naturais de iluminação, ventilação e conforto térmico dos ambientes do parcelamento, por meio da adoção de parâmetros de projeto adequados às características climáticas locais.

**Art. 47.** É vedado ao empreendedor executar o desmatamento ou raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias, logradouros públicos e dos elementos de infraestrutura, restritos à área para sua implantação.

**§1º.** No caso da necessidade de supressão de vegetação para implantação do sistema de circulação interno e demais elementos de infraestrutura do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição de área vegetada, prioritariamente dentro do perímetro do empreendimento, tudo conforme autorização e indicação das quantidades e espécies a plantar do órgão municipal competente pelo meio ambiente, nos termos do Código Ambiental Municipal, inclusive no caso de inviabilidade da reposição dentro do empreendimento, indicando-se, nesta hipótese, outro local de interesse público para plantio.

**§2º.** No caso de empreendimento conjugado com a construção de edificações, a supressão da vegetação dentro do lote ou fração ideal se dará estritamente nos limites necessários à sua implantação e acessos, devendo o percentual correspondente à Taxa de Permeabilidade definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo ser vegetado com espécies arbóreas em cada lote construído, conforme indicações do órgão municipal competente.

**§3º.** As obrigações de que tratam os §1º e §2º deste artigo não poderão ser deduzidas do cálculo percentual da reserva de áreas verdes prevista para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

**Art. 48.** O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as características do sítio natural onde se localizar e adotando soluções para mitigar os eventuais impactos negativos das intervenções realizadas.

**Parágrafo único.** A gleba a ser parcelada que possuir, integralmente ou em parte, corpo hídrico superficial, seja permanente ou temporário e sujeito à proteção deste ou de suas margens por força de lei, é declarado como área *non aedificandi* para fins de parcelamento do solo urbano.

## Seção II Das Áreas Públicas

### Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

**Art. 49.** Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total da gleba a ser parcelada, a serem transferidos ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei no 6.766/1979.

**§1º.** A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas de reserva e das vias de acesso ao empreendimento garantindo a articulação do sistema de circulação do parcelamento com o sistema viário principal, no ato da expedição das diretrizes urbanísticas para o parcelamento.

**§2º.** A indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que se localizar.

**Art. 50.** O percentual de reserva obrigatória das áreas públicas é de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a parcelar para loteamentos e de 25% (vinte e cinco por cento) para desmembramentos, exceto quando aplicáveis as exigências específicas dispostas no capítulo IV desta Lei.

**Art. 51.** Áreas que por força de Lei sejam destinadas a servidão de linhas de transmissão de energia elétrica, faixas de domínio de rodovias ou dutos, bem como outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas reservadas ao Município.

**Art. 52.** As áreas públicas a serem reservadas ao Município destinam-se a:

I. Equipamentos Comunitários:

- a) praça;
- b) área de lazer e/ou esportes;
- c) creche;
- d) escola;
- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;

h) outros equipamentos de interesse público ou social, de mesma natureza e a critério da Prefeitura Municipal;

#### II. Equipamentos Urbanos:

- a) sistema de abastecimento de água potável;
- b) sistema de coleta e tratamento de esgotos;
- c) sistema de drenagem das águas pluviais;
- d) rede de fornecimento de energia elétrica;
- e) sistema de iluminação pública;
- f) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- g) gás canalizado;
- h) infraestrutura física da mobilidade urbana;
- i) pontos de coleta de resíduos sólidos;
- j) outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível;

#### III. Áreas Verdes;

#### IV. Sistema de Circulação e Mobilidade, no caso de loteamentos.

### Subseção II

#### Da Reserva de Áreas para Implantação de Equipamentos Comunitários

**Art. 53.** As áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Percentual de reserva igualou superior a, 10% (dez por cento) da área total de lotes do parcelamento;
- II. Testada com no mínimo 50m (cinquenta metros) e conformação que permita a inscrição de círculo com no mínimo 25m (vinte e cinco metros) de diâmetro em sua área;
- III. As áreas devem estar livres de conter cursos d'água e partes alagadiças, valas e canais, linhas de transmissão de alta tensão, entre outros elementos, que restrinjam excessivamente o seu aproveitamento;
- IV. A(s) praça(s) deve(m) localizar-se, preferencialmente, em esquinas de quadras ou constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.

**§1º.** O órgão municipal competente poderá propor a distribuição percentual de praças, áreas de lazer e/ou esportes e demais equipamentos comunitários em função das necessidades de atendimento ao bairro onde se localizar e da densidade estimada para o parcelamento.

§2º. Dependendo do porte do parcelamento, o órgão municipal competente poderá fixar exigências maiores para os itens especificados no inciso II do caput deste artigo.

### Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos

**Art. 54.** Os projetos e a implantação dos equipamentos urbanos deverão atender às especificações dos respectivos órgãos responsáveis e/ou concessionários de serviços públicos.

**Art. 55.** São requisitos gerais para a implantação dos equipamentos urbanos nos parcelamentos, além de outras exigências previstas nesta Lei:

- I. Os sistemas, redes e serviços deverão atender à totalidade da área do parcelamento;
- II. Os sistemas, redes e serviços deverão atender às diretrizes do Plano Diretor e aos comandos dos planos setoriais de Saneamento Básico, Mobilidade Urbana e outros, no que couber;

§1º. Além de atender aos comandos do Plano Municipal de Saneamento Básico e demais exigências específicas previstas nesta Lei, constituem requisitos e parâmetros complementares para o sistema de drenagem das águas pluviais do parcelamento:

I. As calhas naturais de drenagem e os corpos hídricos superficiais limítrofes ou existentes na gleba a parcelar, bem como as faixas *non aedificandi* exigidas por força de Lei devem ser mantidos vegetados e livres de impermeabilização, nos termos deste parágrafo;

II. Ao longo das calhas naturais de drenagem:

a) As obras devem prever as providências necessárias à proteção e estabilidade do terreno e ao retardamento da velocidade de escoamento das águas pluviais, sempre que cabível;

b) quanto aos pontos de deságue das calhas naturais de drenagem:

1. no caso de despejo diretamente em corpos hídricos, devem ser adotadas providências para assegurar a perfeita dinâmica natural do deságue frente ao regime hidrológico do corpo hídrico em que será lançado, adotando-se os dispositivos necessários para evitar riscos de inundações pontuais e/ou erosões das margens;

2. no caso de interrupção da calha natural de drenagem que acarrete despejo retido ou represado, devem ser adotadas medidas para o escoamento pelo sistema público de drenagem ou para retenção e/ou infiltração controlada das águas dentro do perímetro do parcelamento;

III. As faixas de proteção de rios, córregos, igarapés, lagos, lagoas e similares integrantes de Áreas de Preservação Permanente—serão florestadas pelo empreendedor, caso seja

necessária a recomposição ou adensamento das matas ciliares ao longo ou no entorno do corpo hídrico protegido, tendo em vista a manutenção das condições naturais de drenagem do sítio, a critério e segundo indicações do órgão municipal competente;

IV. Na inexistência ou impossibilidade de ligação com a rede pública de drenagem ou escoamento das águas pluviais do parcelamento pelos meios tratados neste artigo, é obrigatória a adoção de solução acompanhada de laudo técnico de profissional habilitado, embasado em normas técnicas, soluções similares existentes ou outras referências que demonstrem a efetividade das medidas adotadas;

V. Em qualquer caso, deve ser adotado mecanismo para retenção de resíduos sólidos e materiais grosseiros antes do lançamento das águas pluviais em corpos d'água ou rede pública de drenagem.

**§2º.** O parcelamento de glebas situadas total ou parcialmente em áreas sujeitas a inundação e alagamento poderá ser condicionado a estudos e análises de risco, elaborados por responsável técnico devidamente habilitado, indicando soluções de drenagem para garantir a segurança de sua ocupação.

**§3º.** É vedado o aterramento, retificação ou tubulação dos corpos hídricos sem prévia anuência do órgão competente.

**Art. 56.** A critério do órgão municipal competente, poderá ser exigida, complementarmente, reserva de faixa *non aedificandi* ou servidão pública destinada à implantação dos equipamentos urbanos.

#### **Subseção IV** **Da Reserva de Áreas Verdes Urbanas**

**Art. 57.** A reserva obrigatória das áreas públicas destinadas às áreas verdes urbanas atenderá as diretrizes do Plano Diretor e a legislação ambiental aplicável, tendo como finalidades e exigências gerais norteadoras do projeto de parcelamento:

- I. O incremento do Sistema de Áreas Verdes Urbanas e Espaços Públicos de Boa Vista;
- II. A distribuição equilibrada entre os espaços construídos e as áreas verdes, contribuindo para a biodiversidade e a amenização térmica da cidade;
- III. A resiliência da Cidade de Boa Vista aos eventos climáticos extremos;
- IV. A adesão às estratégias de condicionamento passivo para promoção do conforto térmico do empreendimento, em razão das características do clima urbano;
- V. A ampliação do potencial de sequestro de carbono, aumento da qualidade do ar e redução da poluição sonora;

**Parágrafo único.** As espécies e exemplares vegetais a adotar para os fins desta Lei são aquelas indicadas em plano de arborização urbana ou pelo órgão municipal competente.

**Art. 58.** A soma das áreas públicas destinadas à reserva de áreas verdes urbanas não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba a parcelar, salvo expressa ressalva desta Lei.

**Art. 59.** Constituem áreas públicas a serem destinadas à reserva de áreas verdes urbanas e consideradas para fins do cálculo do percentual obrigatório:

- I. Áreas cobertas com vegetação preservada;
- II. Áreas florestadas ou reflorestadas, matas, bosques e similares, promovidas ou não pelo empreendedor, desde que mantidas como tais;
- III. Áreas de Preservação Permanente, desde que florestadas;
- VI. Áreas destinadas à implantação de hortas e/ou pomares urbanos, desde que semeadas ou formadas;
- VII. Outras que cumpram as finalidades estabelecidas nesta Subseção, ao critério do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Não serão computadas para o cálculo das áreas verdes urbanas, os separadores medianos de vias e canteiros centrais, as rótulas viárias e similares, as áreas localizadas sobre passeios e no interior dos lotes ou fração ideal, salvo expressa ressalva desta Lei.

**Art. 60.** A localização das áreas verdes urbanas deverá:

- I. Sempre que possível e/ou indicado manter contiguidade interna e com eventual área de reflorestamento municipal, corredor ecológico ou fragmento florestal existente;
- II. Ser dotada de acesso direto por via ou logradouro público.

**§1º.** Caberá ao órgão municipal competente a decisão sobre a concentração ou dispersão quanto à localização das áreas verdes urbanas do empreendimento.

#### **Subseção V Do Sistema de Circulação e Mobilidade**

**Art. 61.** O sistema de circulação e mobilidade do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros públicos destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

**Parágrafo único.** A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições do Código de Trânsito Brasileiro, da NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e as diretrizes aplicáveis do Plano Diretor e do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

**Art. 62.** No momento de apreciação do projeto, o órgão municipal competente pelo licenciamento avaliará o sistema de circulação proposto pelo empreendedor considerando aos seguintes aspectos:

- I. A conexão com o sistema viário consolidado;
- II. O acesso às quadras e lotes;
- III. A conectividade dos passeios acessíveis com as áreas e equipamentos públicos.

**Art. 63.** A hierarquia viária é constituída pela seguinte classificação das vias:

- I. Vias estruturais – caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções semaforizadas, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, subdivididas em rodovias (pavimentadas) e estradas vicinais (não pavimentadas);
- II. Vias Arteriais – caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- III. Vias Coletoras – destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias estruturais ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV. Vias Locais – caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.
- VI. Compõem ainda o sistema de circulação de forma complementar:
  - a) Ruas de Pedestres - solução urbanística voltada para a qualificação, conforto e segurança dos pedestres em áreas de maior concentração e circulação de pessoas com eventual acesso controlado e selecionado de veículos;
  - b) Servidões, destinadas à disposição das infraestruturas como redes de saneamento, energia e telecomunicações; e/ou destinada à circulação de pedestres e ciclistas de forma conjugada
  - c) Via sem saída arrematada por retorno na forma de *Cul-de-Sac ou Buclé* (alça) - solução viária que possibilita o melhor aproveitamento e ocupação da quadra em garantia do acesso a esta e aos lotes localizados em seu interior.

## d) Sistema cicloviário:

1. Ciclovias - pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum recomendadas para vias com velocidades veiculares elevadas, onde é inapropriada a utilização da bicicleta junto à faixa de rolamento;
2. Ciclofaixas - parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica como pintura e/ou elementos de baixa segregação, como tachões;
3. Ciclorrotas - vias que não possuem infraestrutura dedicada para bicicletas, mas devem ter sinalização horizontal para advertir os demais usuários da via sobre o compartilhamento do espaço entre veículos motorizados e estas.

**§1º.** Por passar a constituir parte integrante do sistema viário urbano, a localização e hierarquização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes serão estabelecidas de acordo com as funções que desempenhem definidas pela classificação viária estabelecida no *caput* deste artigo.

**§2º.** As características e parâmetros geométricos e as seções transversais das vias que compõem o sistema viário e de circulação constam do Anexo 2. Características e Parâmetros Geométricos das Vias.

**Art. 64.** A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível, observadas as declividades máximas estabelecidas no Anexo 2.

**Art. 65.** É proibido o rebaixamento transversal de toda a calçada para acesso de veículos ao interior do lote, devendo ser promovido por meio de rampas a serem acomodadas na Faixa de Serviço entre a pista de rolamento e a Faixa Livre de Circulação de pedestres e, se necessário, entre esta e o lote, dentro de seus limites ou sobre a Faixa de Acesso se houver, observadas especificações do Código de Obras e Edificações (COE) no que couber.

**§1º.** A composição e largura mínima das calçadas, segundo a tipologia das vias de circulação, constam do conjunto de indicações apresentado no Anexo 2.

**§2º.** A inclinação transversal dos passeios e vias exclusivas de pedestres não deve ser superior a 3% (três por cento).

**Art. 66.** O órgão municipal competente poderá exigir intervenções que contribuam para a mobilidade ativa, considerando rotas e caminhos acessíveis.

**Art. 67.** No ato da expedição das diretrizes urbanísticas, o órgão municipal competente poderá indicar a seção transversal, os tipos de pavimentação a adotar e outros requisitos para as vias

que devam integrar o sistema viário, considerando diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana no que couber.

**Art. 68.** As vias de circulação do parcelamento devem articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes, existentes ou projetadas.

**§1º.** Os ônus das obras necessárias para construção prolongamento ou alargamento da(s) via(s) de acesso ao parcelamento recairão sobre o interessado.

**§2º.** O sistema viário do parcelamento deverá ser sinalizado conforme o Código de Trânsito Brasileiro e demais resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN).

**§3º.** O órgão municipal competente poderá exigir adoção de revestimentos e/ou soluções que permita a percolação das águas pluviais e contribua para o conforto térmico do meio urbano.

**Art. 69.** As calçadas deverão ser arborizadas dentro da Faixa de Serviço estabelecida, de acordo com as indicações do órgão municipal competente.

**Art. 70.** A solução na forma de rua sem saída só será adotada em Vias Locais, devendo ser providas condições de retorno de veículos na forma de *cul-de-sac* ou *bucle* (alça), adotando-se os seguintes parâmetros:

I. Solução em *cul-de-sac*:

- a) comprimento máximo igual a 100m (cem metros), contados do ponto de interseção da Via Local sem saída com a via de alimentação até o ponto médio do diâmetro ou largura do arremate de retorno;
- b) pista de rolamento no trecho da praça de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de largura;
- c) raio de curvatura da pista de rolamento com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- d) é obrigatória a adoção de rótula ou praça circular de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, mantido o raio de curvatura da via de retorno,

II. Solução em *bucle* (alça):

- a) miolo da quadra no interior da alça com, no máximo, 50m (cinquenta metros) de extensão em cada lado;
- b) manutenção em continuidade dos demais parâmetros geométricos estabelecidos para os passeios.

**Art. 71.** As servidões públicas quando destinadas a passagem de pedestres e ciclistas, deverão ser articuladas com o sistema de circulação do parcelamento, devendo atender, ainda, aos seguintes requisitos e parâmetros:

I. Largura mínima: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II. Ofertar condições de acessibilidade e atender às exigências da NBR 9050;

III. A composição da servidão de passagem para pedestres e ciclistas deverá conter faixa de circulação contínua e livre de barreiras com largura mínima igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e ciclofaixa sinalizada, com largura mínima igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV. As servidões para passagem de pedestres e ciclistas não é destinada ao trânsito de veículos motorizados, exceto em caso de sinistro a ser atendido pelo Corpo de Bombeiros, para acesso de ambulâncias e viaturas policiais e, eventualmente, para veículos de manutenção das redes de infraestrutura.

**Art. 72.** Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento e remembramento de terrenos localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo empreendedor, que indicarão as condições para acesso ao local.

**§1º.** As testadas dos lotes não poderão ser voltadas para a rodovia, salvo em situações especiais aprovadas pelo órgão competente.

**§2º.** No caso de exigência de construção de via marginal paralela à faixa de domínio da rodovia ou estrada, a nova via será implantada dentro dos limites do parcelamento.

**§3º.** Na hipótese de não ser implantada a via marginal, deverá ser reservada uma faixa de 10m (dez metros) de largura ao longo da faixa de domínio da rodovia, conforme artigo 76 desta Lei.

**Art. 73.** Quando o projeto de drenagem requerer valores diferenciados para os parâmetros geométricos verticais da via urbana, seja transversalmente ou longitudinalmente, em razão da garantia da declividade necessária para o perfeito escoamento das águas pluviais da via, os valores modificados e utilizados no projeto deverão estar justificados em notas explicativas no próprio desenho, mantidas as condições de segurança viária.

### Seção III Das Quadras e Lotes

**Art. 74.** São parâmetros gerais para as quadras, salvo expressa ressalva desta Lei:

I. Área máxima da superfície da quadra igual a 37.500m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e quinhentos metros quadrados);

II. Largura máxima em qualquer de seus lados igual a 250m (duzentos e cinquenta metros);

III. Esquinas internas da quadra arrematadas por chanfro com no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de extensão correspondente à corda do arco circular paralelo à curva de concordância dos passeios entre as duas vias que a conformam.

**§1º.** Nos casos de previsão de áreas destinadas a grandes equipamentos em que se mostre inviável o cumprimento dos parâmetros indicados neste artigo, tais como cemitérios, instalações militares, hospitais, entre outros, o órgão de licenciamento poderá admitir solução diversa, mediante apresentação da devida justificativa técnica pelo interessado.

**§2º.** A situação enquadrada no parágrafo anterior não dispensa a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando couber.

**Art. 75.** São requisitos e parâmetros gerais para os lotes, salvo expressa ressalva desta Lei:

I. Apresentar dimensões mínimas de área e de testada conforme estabelecido na LUOS;

II. Possuir acesso voltado para via ou logradouro público;

III. Os lotes de esquina deverão possuir dimensões calculadas de forma a abrigar os parâmetros urbanísticos previstos na LUOS e assegurar a sua ocupação de forma isonômica em comparação com os demais;

IV. A delimitação do lote situado em esquina deverá ter conformação tal que permita a visualização do fluxo de veículos das vias que a conformam e que antecedem o seu ponto de cruzamento.

#### Seção IV

#### Das Faixas de Proteção, Áreas *Non Aedificandi* e Outras Limitações

**Art. 76.** As faixas de domínio ao longo de dutos, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica são aquelas determinadas pelos órgãos responsáveis.

**§1º.** No perímetro urbano, nos trechos de rodovia municipalizados, as faixas de domínio deverão ter dimensão mínima de 15m (quinze metros) de largura de cada lado do eixo da rodovia.

**§2º.** Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de, no mínimo, 10m (dez metros) de largura de cada lado, podendo ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes a critério do órgão municipal competente, atendidas as imposições previstas nesta Lei em cada caso.

**Art. 77.** No entorno das Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação que integrem o parcelamento para fins urbanos, o agente promotor deverá atender, em projeto, as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento determinadas pela legislação ambiental aplicável.

**Parágrafo único.** Os parcelamentos referidos no *caput* deste artigo obedecerão às regras específicas para as faixas de proteção definidas em plano de manejo, quando houver, e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal.

## **CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS**

### **Seção I Do Parcelamento de Interesse Social**

**Art. 78.** As condições específicas para parcelamento de interesse social aplicam-se às áreas declaradas como de Especial Interesse Social (AEIS).

**§1º.** O parcelamento de interesse social, de iniciativa pública ou privada, somente será admitido no âmbito de programas habitacionais públicos que garantam que a produção seja dirigida efetivamente ao público alvo.

**§2º.** Lei específica definirá os parâmetros urbanísticos aplicáveis a uma ou mais AEIS, devendo o parcelamento de interesse social também cumprir as exigências específicas do COE.

**Art. 79.** O percentual de reserva obrigatória das áreas públicas para parcelamento de interesse social é de 25% (vinte e cinco por cento) da área total a parcelar, destinado aos equipamentos comunitários e às áreas verdes urbanas, de acordo com o projeto.

**Parágrafo único.** Na hipótese de necessidade de abertura de vias, deverão ser respeitados os parâmetros geométricos das vias estabelecidos nesta lei, não incluídas suas áreas no percentual fixado no *caput* deste artigo.

### **Seção II Do Parcelamento para Fins Industriais**

**Art. 80.** O parcelamento para fins industriais destina-se exclusivamente para a localização de atividades industriais e congêneres, sendo admitido o uso de comércio e serviços de médio e grande porte, estocagem, depósitos e similares, sendo vedado o uso para fins habitacionais.

**Art. 81.** A aprovação de projeto de parcelamento para fins industriais só será concedida na Zona Industrial, em Vias Estruturais e fora da Macrozona Urbana, desde que na Área Especial do Distrito Industrial Agroecológico ou ao longo de rodovias.

**Parágrafo único.** Para aprovação e implantação do parcelamento para fins industriais ao longo das rodovias, a área do empreendimento deverá estar contida em zona de urbanização específica criada para essa finalidade.

**Art. 82.** São condições específicas para loteamentos industriais:

- I. O licenciamento de projetos de loteamento para fins industriais a serem localizados ao longo de rodovias, fora da Macrozona Industrial, que ultrapassem 500m (quinhentos metros) de profundidade, contados a partir de sua faixa de domínio, dependerá de anuência prévia do Conselho Municipal da Cidade (COMCID);
- II. A reserva de áreas públicas de parcelamento para fins industriais é de 15% (quinze por cento) para implantação de áreas verdes urbanas, sendo dispensado a reserva de equipamentos comunitários;
- III. A gleba parcelada para fins industriais será separada das áreas vizinhas por faixa arborizada interna ao empreendimento com 5m (cinco metros) de largura ou mais, ao longo de todo o seu perímetro, a ser considerada no cálculo do percentual mínimo de reserva de área verde do total da gleba a parcelar.

### **Seção III** **Do Desmembramento**

**Art. 83.** O desmembramento será admitido apenas em terrenos com área inferior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**§1º.** O desmembramento de terrenos com área igual ou maior que 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) será admitido somente quando se tratar de operação necessária e simultânea à aprovação de empreendimento na forma de loteamento ou condomínio de lotes na área desmembrada.

**§2º.** Na hipótese do parágrafo anterior, a área remanescente deve ser de no mínimo 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e quando for objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá cumprir as exigências desta Lei, inclusive quanto à reserva de áreas públicas.

**Art. 84.** Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos onde não for necessária a realização de novo arruamento, devendo os lotes resultantes se voltarem para via oficial.

**Parágrafo único.** Os lotes resultantes do desmembramento obedecerão às dimensões estabelecidas na LUOS para a zona em que se localizar.

**Art. 85.** Além da reserva obrigatória de áreas públicas de 25% (vinte e cinco por cento) da área a parcelar, conforme artigo 50 desta lei, o projeto de desmembramento deverá atender às exigências de infraestrutura necessária aos lotes.

**§1º.** Na hipótese de desmembramento de área resultante de loteamento, as áreas públicas exigidas corresponderão a 10% (dez por cento) do total, cujas destinações serão definidas pelo órgão municipal competente pelo licenciamento.

**§2º.** Quando se tratar área a ser desmembrada de até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), a critério do órgão municipal competente pelo licenciamento, a reserva de áreas públicas poderá ser convertida em pagamento em espécie, de acordo com o valor do metro quadrado do parcelamento implantado, para aplicação de acordo com as mesmas finalidades previstas para os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município.

#### **Seção IV** **Do Desdobramento de Lotes**

**Art. 86.** O desdobramento corresponde à subdivisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento em dois lotes, atendendo às exigências estabelecidas na LUOS quanto às suas dimensões.

**§1º.** As edificações existentes ou a construir em lotes resultantes de desdobramento deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na LUOS.

**§2º.** Admite-se a operação simultânea de remembramento de lotes destinada à formação de nova área para aprovação de desdobramento.

**§3º.** Admite-se o desdobramento que gere lote menor que o lote mínimo, quando se caracterizar como operação intermediária para seu remembramento com outro lote.

**Art. 87.** Será admitido desdobramento apenas de lotes resultantes de desmembramento ou loteamento, exceto quando se tratar de operação intermediária para remembramento.

**Art. 88.** Fica dispensada a reserva obrigatória de área públicas em caso de desdobramento.

**Art. 89.** Na apresentação do projeto de desdobramento não serão exigidos os seguintes documentos previstos no artigo 24:

- I. Memoriais;
- II. Cronograma de execução das obras.
- III. Peças técnicas referentes às alíneas “b” a “i” do inciso III.

## Seção V Dos Condomínios de Lotes

**Art. 90.** O estabelecimento formal do condomínio de lotes e as relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da legislação federal aplicável.

**§1º.** A propriedade relativa a cada lote é representada por uma fração ideal composta pela área de uso exclusivo do respectivo lote e por uma fração da área de uso comum do condomínio.

**§2º.** O IPTU e demais impostos, taxas e contribuições, incidem sobre cada lote integrante do condomínio de lotes, conforme legislação vigente, considerando, para efeito de cálculo do tributo, a fração ideal correspondente, na forma do parágrafo anterior.

**Art. 91.** Além das previsões desta lei, o projeto de condomínio de lotes deverá obedecer às disposições, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e na legislação municipal pertinente.

**Art. 92.** A averbação de construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da unidade correspondente no Registro de Imóveis, precedida de aprovação pelo município do respectivo projeto, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

**Art. 93.** O projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento de lote em condomínio de lotes deve ser acompanhado do instrumento de aprovação dos demais condôminos, nos termos da lei civil, para licenciamento urbanístico pelo Município.

**Art. 94.** Não será aprovada a implantação de condomínio de lotes em imóveis que se enquadrem em uma ou mais das seguintes condições:

- I. Estar localizado em Zona Central ou em Zona de Urbanização Consolidada;
- II. Ter área superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
- III. Impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- IV. Impedir o acesso público aos bens ambientais ou culturais ou aos bens de domínio da União, Estado ou Município, a critério do órgão municipal competente.

**Art. 95.** São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento na forma de condomínio de lotes:

- I. Atender as condições expressas na LUOS para a zona em que se localizar;
- II. A área de uso exclusivo do lote, destinada à edificação em condomínio de lotes, deverá atender às dimensões mínimas e, quando for o caso, as máximas fixadas para a zona

urbana em que se localizar, independentemente da fração de área de uso comum vinculada a cada unidade imobiliária.

- III. A(s) área(s) destinada(s) a equipamentos comunitários, em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total de uso exclusivo dos lotes do parcelamento, será(ão) localizada(s) fora dos limites do condomínio de lotes, voltada(s) para logradouro público.
- IV. Aplicam-se ao condomínio de lotes todos os requerimentos atinentes ao provimento de equipamentos urbanos estabelecidos nesta Lei;
- V. O percentual da área a parcelar destinado às áreas verdes, não inferior a 15% (quinze por cento), será interno e parte integrante do condomínio, devendo o projeto paisagístico atender às indicações do órgão municipal competente;
- VI. O sistema de circulação interna do condomínio de lotes será projetado segundo a hierarquia viária, requisitos e parâmetros geométricos estabelecidos nesta Lei, cabendo ao órgão municipal competente fornecer as diretrizes viárias, quando for o caso;
- VII. Um condomínio de lotes não poderá ser contíguo a outro, devendo ser separados por via pública ou lotes autônomos, salvo quando a contiguidade entre empreendimentos beneficiar a preservação de bem de interesse ambiental ou bem público, a critério do órgão municipal competente;
- VIII. É permitida a instalação ou construção de unidade de administração ou como ponto de apoio para serviços comuns, desde que previstos e aprovados em projeto;

**Parágrafo único.** A critério do órgão responsável pelo licenciamento urbano e com a concordância do empreendedor, a(s) área(s) prevista(s) no inciso III poderá(ão) ser substituída(s) por imóveis situados fora da área a parcelar, desde que na área de influência do empreendimento, observada a equiparação de valores de mercado.

**Art. 96.** Os condomínios de lotes atenderão às seguintes condições complementares, além daqueles aplicáveis previstas nesta Lei:

- I. Dispor de mecanismos de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;
- II. Dispor de sistema de manejo, coleta e transporte de resíduos sólidos até local de transbordo ou acondicionamento na própria área do condomínio, conforme indicação do órgão municipal competente;
- III. Dispor de recepção ou portaria voltada para a via pública, de acordo com projeto aprovado;

- IV. Se instalada guarita para controle de acesso, esta deverá ser implantada totalmente dentro dos limites do condomínio, observadas as disposições do COE;
- V. Atender as condições quanto às obras de infraestrutura e demais obrigações aplicáveis estabelecidas nesta Lei.

**Parágrafo único.** Na interligação do condomínio de lotes com o sistema viário municipal, será admitida ligação secundária para acesso de veículos de passeio e de carga ou uma exclusiva para veículos de carga, devendo todas as ligações terem acesso para veículos nos dois sentidos do tráfego.

**Art. 97.** É de responsabilidade exclusiva da administração autônoma do condomínio de lotes:

- I. O manejo, a coleta e o transporte dos resíduos sólidos nele gerados até o ponto de transbordo indicado pelo serviço municipal responsável ou pela concessionária, conforme o caso;
- II. Varrição das vias internas;
- III. A manutenção de suas redes de água, esgoto, energia e demais sistemas;
- IV. A manutenção dos equipamentos urbanos, áreas verdes e sistema de circulação e sinalização nele instalados;
- V. A fiscalização de lotes vazios ou subutilizados dentro do condomínio;
- VI. As obras de melhoria;
- VII. Responder sobre a ocorrência de sinistros em seu interior perante as autoridades competentes;
- VIII. A construção e manutenção dos trechos de acesso e das calçadas externas em torno do condomínio.

**Parágrafo único.** Em relação ao disposto no inciso III, havendo prestação do serviço porta a porta, as condições de manutenção serão definidas pela respectiva concessionária.

**Art. 98.** O projeto do condomínio de lotes a ser implantado em terreno com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) destinará lotes voltados para as vias públicas que o delimitam, na proporção mínima de 50% (cinquenta por cento) da extensão de cada trecho.

**§1º.** Os lotes de que trata o *caput* poderão ser destinados a equipamentos comunitários.

**§2º.** Se o trecho ao longo da via pública não for suficiente para a implantação de ao menos três lotes, a obrigação prevista no *caput* fica dispensada.

**Art. 99.** O empreendimento na forma de condomínio de lotes quando conjugado a construção de edificações poderá ser aprovado pelo órgão municipal competente concomitantemente à aprovação do projeto de parcelamento que lhe der origem.

**§1º.** Em qualquer caso, o condomínio de lotes só será aprovado com a devida previsão das obras destinadas ao uso comum dos condôminos no projeto do empreendimento.

**§2º.** A construção de edificações associada ao condomínio de lotes atenderá às disposições da LUOS para a zona em que se localizar.

## Seção VI

### Dos Sítios e Chácaras de Recreio

**Art. 100.** Admite-se o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em zona de expansão urbana ou em zona de urbanização específica criada para esta finalidade.

**§1º.** A criação de zona de urbanização específica para implantação de sítios e chácaras de recreio se fará por lei específica, de autoria do Executivo, ouvido o COMCID.

**§2º.** A zona de urbanização específica para implantação de sítios e chácaras de recreio criada por lei específica não poderá ter outra destinação, salvo por definição na revisão do Plano Diretor.

**§3º.** A criação de zona de urbanização específica não pode caracterizar a intenção de ampliação da macrozona urbana, definida no Plano Diretor.

**Art. 101.** Os sítios e chácaras de recreio terão lote mínimo de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e serão inscritos no cadastro municipal do IPTU.

**Art. 102.** Sobre os lotes destinados a sítios e chácaras de recreio incidirão os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Taxa de ocupação: 10% (dez por cento)
- II. Taxa de permeabilidade: 70% (sessenta por cento)
- III. Gabarito: 2 (dois) pavimentos, admitida a utilização de sótão ou ático;
- IV. Afastamento frontal: 10m (dez metros);
- V. Afastamentos laterais e de fundos: 5m (cinco metros).

**Art. 103.** O parcelamento para implantação de sítios e chácaras de recreio fica dispensado da reserva de áreas públicas a serem transferidas para o Município.

**§1º.** Havendo implantação de vias para acesso aos lotes, essas deverão observar os parâmetros definidos nesta lei e passarão ao domínio do Município, exceto quando se tratar de condomínio de lotes.

**§2º.** Na emissão das diretrizes urbanísticas, o Município poderá exigir, como condição para aprovação do projeto, reserva de áreas públicas para o parcelamento específico, considerando o caso concreto, de acordo com os critérios gerais estabelecidos nesta Lei.

**Art. 104.** Para vir a ser destinado a outra finalidade, o lote resultante de parcelamento para implantação de sítios e chácaras de recreio deverá ser objeto de parcelamento para fins urbanos nas condições estabelecidas nesta Lei, inclusive quanto à reserva de áreas públicas.

**Art. 105.** A distância de 500 (quinhentos) metros previstas no artigo 11 desta Lei não se aplica a sítios e chácaras de recreio.

## **CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO**

### **Seção I Das Ocupações**

**Art. 106.** A regularização de que trata esta Seção é a adequação urbana e fundiária de parcelamentos e ocupações, que obedecerá à legislação federal, estadual e municipal vigentes.

**§1º.** Aplicam-se os instrumentos da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) disciplinados na Lei Federal nº 13.465/2017.

**§2º.** Nos processos de regularização serão utilizados os instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor.

**§3º.** Lei municipal específica poderá estabelecer critérios e regras de regularização, respeitando as diretrizes do Plano Diretor e as exigências mínimas desta Lei.

**§4º.** Os procedimentos administrativos serão regulados por decreto do Executivo.

**Art. 107.** Poderão ser objeto de regularização os núcleos informais com características urbanas, independentemente de localização ou propriedade do solo, e que constituam situação fática.

**§1º.** As características urbanas a que se refere o caput deste artigo configuram-se por:

- I. Existência de quadra delimitada parcial ou integralmente por vias de circulação;
- II. Existência de unidades imobiliárias consolidadas, de área inferior à 30.000m<sup>2</sup>;

**§2º.** Somente poderão ser objeto de regularização, áreas efetivamente ocupadas e cujo conjunto possa ser considerado como assentamento humano informal.

**Art. 108.** Os assentamentos de que trata o artigo anterior podem estar organizados sob as seguintes formas:

- I. Loteamento irregular, quando o projeto de loteamento submetido ao Município não foi aprovado ou, se aprovado, não foi registrado ou foi executado em desconformidade com o projeto, ou ainda quando a infraestrutura está incompleta;
- II. Conjunto habitacional inconcluso, quando realizado através de programas oficiais do Governo Federal, Estadual ou Municipal com pendências construtivas, falta de infraestrutura ou pendências jurídicas;
- III. Ocupação em terreno de propriedade da União, cuja regularização deverá se orientar pelos procedimentos da Lei Federal n. 11.952/2009;
- IV. Loteamento clandestino, quando o loteamento foi executado sem apresentação de projeto ao Município, tenha ou não autorização do proprietário da gleba ou lote;
- V. Aglomeração de habitações precárias desprovidas de infraestrutura.

**Parágrafo único.** Os loteamentos clandestinos terão disciplina diferenciada, em especial aqueles ainda pouco habitados, não consolidados como núcleos urbanos, localizados na periferia urbana ou em locais sem infraestrutura.

**Art. 109.** São diretrizes para a efetivação da regularização urbana e fundiária em núcleos urbanos informais:

- I. Avaliação da qualidade dos espaços públicos e infraestrutura dos núcleos urbanos informais, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental local;
- II. Adequação do processo de regularização à preservação das características do núcleo urbano informal;
- III. Melhoria das condições urbanísticas, sociais, ambientais e de habitabilidade do assentamento informal;
- IV. Viabilização de parceria entre o Poder Público e os beneficiados;
- V. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da regularização fundiária urbana e adoção de medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística;

- VI. Intervenção do Poder Público sempre que os responsáveis ou legitimados procederem em desacordo com as exigências e restrições estabelecidas no processo de regularização fundiária;
- VII. Adoção de medidas de prevenção, fiscalização atuante, combate e repressão à implantação de novos núcleos urbanos informais;
- VIII. Articulação do processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ao Plano Diretor;
- IX. Formalização de parcerias entre o Poder Público Municipal e órgãos do Poder Judiciário e Cartórios de Registro de Imóveis, visando aumentar a agilidade do processo e facilitar as intervenções.

**Art. 110.** O(s) interessado(s) na regularização é(são) responsável(is) pela realização das obras necessárias, bem como por todos os custos dela advindos, sendo legitimados a requerer e atuar no processo administrativo de regularização junto ao Município.

**Parágrafo único.** No caso de núcleo urbano informal ocupado majoritariamente por famílias de baixa renda, caracterizado como de interesse social, a regularização poderá ser promovida pelo Poder Público sem ônus para os ocupantes, competindo ao Município buscar o ressarcimento das despesas junto aos eventuais responsáveis pela situação.

## Seção II

### Das Etapas e Procedimentos do Processo de Regularização

**Art. 111.** Identificada a existência de núcleo urbano informal, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento a proceder a devida regularização, aplicando-se as sanções correspondentes.

**§1º.** Não atendida à notificação, o Município, de acordo com sua disponibilidade orçamentária e com a conveniência e oportunidade administrativas, poderá assumir a regularização nos termos da Lei n. 6.766/79, em especial dos artigos 38 a 41.

**§2º.** O Município procederá à regularização das ocupações de interesse social, nos termos do parágrafo único do artigo antecedente.

**§3º.** Nos loteamentos clandestinos, o Município comunicará ao Ministério Público Estadual para adoção das providências cabíveis, inclusive acompanhamento de eventuais ações de regularização ou remanejamento.

**Art. 112.** São etapas do processo de regularização do parcelamento:

- I. Requerimento dos legitimados e manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e confrontantes;

- II. Apresentação do projeto de regularização pelos responsáveis interessados;
- III. Aprovação do projeto de regularização pelo órgão municipal competente;
- IV. Expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) aos legítimos ocupantes.

**§1º.** Quando se tratar de regularização de interesse social, o poder público municipal poderá determinar de ofício a abertura do processo, independentemente de requerimento, sendo também responsável pela elaboração do projeto de regularização e pelos procedimentos de regularização da posse ou propriedade junto aos cartórios.

**§2º.** A expedição da CRF não importa na expedição de habite-se ou de licenciamento das obras e de atividades econômicas, que dependerão, sempre, da conclusão das obras da Reurb e adequação às regras edilícias e de uso e ocupação do solo previstas para a área.

**Art. 113.** O requerimento de regularização ou a abertura de ofício pela Administração Municipal deverá conter no mínimo:

- I. Identificação dos legitimados requerentes, os dados socioeconômicos e documentos de identificação dos ocupantes e beneficiários e relativos ao tempo de ocupação do imóvel;
- II. Documentação e certidões jurídicas relativas ao núcleo urbano informal;
- III. Identificação e caracterização do núcleo informal com apresentação de documentação técnica relativa ao levantamento planialtimétrico, à planta cadastral e planta de sobreposição das matrículas ou transcrições atingidas pelo imóvel demarcado, com a situação das áreas constantes do registro de imóveis, nos casos em que seja necessário o procedimento de demarcação urbanística.

**§1º.** Caso uma mesma área, no todo ou em parte, seja objeto do requerimento de regularização fundiária por mais de um legitimado, o processamento administrativo dos pedidos deverá ser resolvido conjuntamente.

**§2º.** Não será efetivada regularização de imóvel isoladamente, cabendo ao interessado apresentar a documentação indicada nos incisos deste artigo relativamente a todo o núcleo urbano informal para que a regularização seja feita sobre toda área.

**§3º.** Núcleos urbanos informais de grande extensão poderão ser regularizados em setores, ao critério da Administração Municipal, desde que preservada a continuidade da malha urbana e a integração das vias.

**§4º.** Havendo áreas contíguas em que se processe regularização de responsabilidade do Poder Público e regularização de responsabilidade dos particulares, deverão ser formados processos separados, mas que manterão dependência de solução entre si.

**Art. 114.** Recebido o requerimento, o órgão municipal competente deverá realizar vistoria técnica, emitindo laudo com estudo preliminar das desconformidades e informações sobre a infraestrutura urbana existente no núcleo urbano informal.

**§1º.** Em se tratando de loteamento clandestino, em razão do número de moradores e grau de precariedade das moradias, o estudo preliminar verificará a possibilidade de remanejamento dos moradores para locais dotados de infraestrutura, indicando medidas efetivas que impeçam novas ocupações na mesma área.

**§2º.** No caso da regularização de interesse social, promovida pelo Município, será dispensado o laudo técnico de vistoria a que se refere o *caput*, devendo as informações do estudo preliminar, constar no levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado e estarem as medidas de adequação necessárias representadas no projeto urbanístico.

**Art. 115.** O Município poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, caso o núcleo urbano informal esteja situado em mais de uma transcrição imobiliária ou matrícula.

**Art. 116.** O processo de regularização deverá ser instruído com um projeto urbanístico, a partir de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, georreferenciado em mapa, contendo as informações determinadas por legislação Municipal devendo indicar em planta, no mínimo:

- I. As áreas ocupadas, conforme levantamento topográfico, e definição das unidades a serem fundidas ou subdivididas na oportunidade da regularização fundiária;
- II. O sistema viário existente e projetado;
- III. As servidões públicas projetadas, quando for o caso;
- IV. As unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- V. As quadras implantadas e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas às unidades e serem regularizadas;
- VI. Os espaços livres, áreas destinadas a equipamentos públicos e urbanos existentes e projetados;
- VII. As áreas já usucapidas;
- VIII. As áreas de risco e áreas impróprias para ocupação;
- IX. As adequações de medidas para correção das desconformidades apresentadas no levantamento topográfico, com base nas diretrizes e no relatório técnico de vistoria, elaborado pelo órgão municipal competente.

**Art. 117.** O projeto urbanístico é parte integrante do projeto de regularização.

**Art. 118.** As áreas ambientalmente protegidas, inseridas no núcleo urbano informal objeto de regularização, deverão ser delimitadas e indicadas como 'Área de Estudo Ambiental', para avaliação de suas características e propostas de intervenção pelo órgão ambiental competente por meio de relatório técnico que integrará o projeto de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Nos casos em que for identificada a existência de áreas de risco e/ou áreas ambientalmente protegidas inseridas no perímetro do núcleo urbano informal em processo de regularização, o processo administrativo poderá ser desmembrado, devendo estar correlacionados entre si, podendo ter seus respectivos projetos aprovados e levados a registro separadamente, conforme procedimentos do órgão municipal competente.

**Art. 119.** O projeto urbanístico deve incluir relatório técnico elaborado com base nas informações do levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, considerando as desconformidades urbanísticas e apontando as soluções.

**Parágrafo único.** O relatório técnico conterá, no mínimo:

- I. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com as matrículas ou transcrições atingidas;
- II. Memoriais descritivos;
- III. Estudo técnico ambiental;
- IV. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e sociais;
- V. Estudo técnico, no caso de necessidade de remanejamento de famílias, comprobatório de melhoria das condições ambientais e sociais;
- VI. Indicação das etapas de implantação do processo de regularização fundiária e urbanística, quando for o caso;
- VII. Cronograma físico-financeiro de realização dos serviços e obras de infraestrutura, compensações urbanísticas, ambientais e outras.

**Art. 120.** O percentual mínimo referente às dimensões de áreas destinadas ao uso público, definido nesta Lei, poderá ser dispensado mediante compensação por áreas vazias inseridas no núcleo urbano informal, desde que atestado pelo órgão municipal competente a viabilidade para a implantação dos equipamentos projetados.

**Art. 121.** Para fins de regularização de interesse social, deverão ser estabelecidas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) por ato do Executivo municipal.

**Art. 122.** As ações de regularização nas AEIS serão coordenadas e implantadas pelo órgão municipal competente e baseadas em relatório técnico.

**Art. 123.** O Município poderá firmar convênio com a União e o Estado com vistas à execução integrada das ações de regularização nas AEIS.

**Art. 124.** Os processos de regularização em AEIS poderão ser associados a Programa Municipal de Assistência Técnica, para orientação e promoção da melhoria das condições de habitabilidade da moradia, bem como pela implantação de Termo Territorial Coletivo e incentivo à gestão comunitária dos interesses de cada localidade.

**Art. 125.** Para fins de regularização em AEIS deverá ser elaborado um cadastro de legitimados que funcionará como referência para a titulação dos lotes resultantes do parcelamento aprovado.

**Parágrafo único.** Entende-se por legitimados os moradores da época da elaboração do cadastro e que continuem residindo na ocupação no momento da titulação.

**Art. 126.** Os Processos de regularização fundiária de interesse social, promovidos pelo Poder Público terão prioridade sobre os demais requerimentos de regularização fundiária.

**Art. 127.** Para fins e efeitos de regularização pode ser instituído o lote padrão no relatório técnico.

**§1º.** Considera-se lote padrão a área básica, em metros quadrados, fixada para cada AEIS, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

**§2º.** Nas AEIS instituídas para fins de regularização os lotes padrão deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, resguardando sempre que possível a área máxima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto nos casos destinados:

- I. À implantação de atividades institucionais promovidas pela Administração Municipal ou de uso coletivo;
- II. Ao reassentamento de famílias moradoras de AEIS em habitações multifamiliares, cujos parâmetros serão definidos na aprovação do parcelamento do solo para a respectiva AEIS;

**§3º.** Os lotes padrão, com área inferior ou superior aos limites definidos no §2º deste artigo, serão objetos de avaliação pelo órgão municipal competente, a fim de que:

- I. Atestem as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, analisadas em conformidade com a destinação da área, para os lotes com área inferior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

- II. Justifiquem a conveniência ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 128.** Para a regularização urbanística em AEIS deverão ser realizadas, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura:

- I. Pavimentação das vias;
- II. Sistema de escoamento de águas pluviais;
- III. Solução de abastecimento de água potável com ligação domiciliar;
- IV. Solução de esgotamento sanitário com ligação domiciliar;
- V. Rede de distribuição de energia elétrica;
- VI. Iluminação pública nos logradouros.

**§1º.** As concessionárias de serviços públicos deverão ser consultadas quando da regularização urbanística nas AEIS, para orientarem sobre a solução mais recomendável para cada caso.

**§2º.** O cronograma das obras e serviços deverá ser anexado à documentação, para o acompanhamento da execução das obras.

**Art. 129.** As AEIS, para fins de regularização, deverão dispor de equipamentos comunitários e sociais para atender a demanda da população, quando de sua regularização, devendo o Município promover ações para sua implantação e operação.

## CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 130.** Constitui infração para os efeitos desta lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes.

**Art. 131.** O não cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I - embargo administrativo da obra;
- II - cassação da licença de execução da obra;
- III - multa;
- IV - aplicação das sanções penais previstas na legislação federal.

**Parágrafo único.** O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em Lei, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

**Art. 132.** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I - obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
- II - desobediência ao projeto aprovado que implique em violação das disposições desta lei;
- III - risco à segurança de pessoas ou à integridade do patrimônio e dos recursos ambientais.
- IV - estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;
- V - não for atendida intimação referente ao cumprimento do disposto nesta lei;

**Parágrafo único.** O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão municipal competente.

**Art. 133.** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II - obra executada em desacordo com as normas desta lei, inclusive aquele objeto de embargo que não foi regularizada.

**Art. 134.** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I - início ou execução de obra sem licença do órgão municipal competente;
- II - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III - ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

**Art. 135.** Para definição dos respectivos valores das multas deverá ser levada em conta a gravidade da infração, de acordo com a classificação constante no Anexo 3 desta Lei.

**Parágrafo único.** Os valores das infrações classificadas nesta lei serão estabelecidos através de lei ordinária.

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 136.** A restrição urbanística existente antes da publicação desta Lei, aposta pelo empreendedor em projetos de parcelamento do solo ou nos contratos de compra e venda,

promessa ou cessão, aprovada ou não pelo Município, que disciplinar de forma diversa do previsto na legislação municipal, fica revogada e/ou sem efeito junto ao Município.

**Art. 137.** Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

**Art. 138.** Esta Lei entrará em vigor no prazo de 90 dias corridos, a partir da data de sua publicação.

**Art. 139.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I - a Lei nº 925/2006;
- II - a Lei nº 2.050/2019;
- III - a Lei nº 2.079/2020;
- IV - a Lei nº 2.093/2020;

# ANEXOS

## ANEXO 1. GLOSSÁRIO

**Acessibilidade.** Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Alinhamento.** Linha locada ou indicada pela Município que define o limite frontal do terreno junto ao logradouro público a ser considerado no processo de licenciamento.

**Área de Preservação Permanente.** Segundo o Código Florestal, é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**Áreas verdes urbanas.** Segundo o Código Florestal, Art. 3º, áreas verdes urbanas são definidas como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**Área ou faixa non aedificandi.** Local delimitado onde não é permitido promover a ocupação ou a edificação.

**Bucle.** Expressão que significa alça, aplicando-se ao arremate de vias sem saída para possibilitar a manobra de retorno de veículos.

**Compensação ambiental.** Contrapartida a ser provida pelo responsável causador de impacto negativo imposto ao meio ambiente natural, preferencialmente com a reposição, recomposição ou recuperação do bem afetado.

**Condicionamento passivo.** Forma de utilizar os recursos naturais disponíveis para proporcionar condições internas agradáveis de temperatura nos ambientes.

**Conforto ambiental.** Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região - as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

**Conforto térmico.** A sensação de bem-estar higrotérmico refere-se à satisfação que um indivíduo experimenta em relação ao ambiente que o envolve e ocorre quando se consegue manter, por intermédio das trocas higrotérmicas (radiação, condução, convecção e evaporação), um equilíbrio entre o metabolismo do corpo e o entorno.

**Cul-de-sac.** Expressão de origem francesa que significa fundo de saco, aplicando-se ao arremate circular de vias sem saída para possibilitar a manobra de retorno de veículos.

**Equipamentos comunitários.** Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

**Equipamentos urbanos.** Equipamentos públicos de sistemas de rede e de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, entres outros), bem como construções e instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo.

**Faixa de acesso.** Localizada ao longo do alinhamento dos lotes, destinada à passagem e acesso a estes e às edificações, à aproximação para leitura de medidores e hidrômetros, à observação de vitrines e disposição eventual de dispositivos do comércio, à instalação de soluções em acessibilidade quando impossível localizá-las no interior dos imóveis e ajardinamento, de largura variável e dependente das dimensões da calçada para sua reserva e existência, podendo ser descontinuada.

**Faixa de domínio.** Faixa da calçada destinada a passagem da área pública para o lote.

**Faixa livre de circulação.** Faixa da calçada localizada entre as faixas de serviço e de acesso, destinada à circulação exclusiva de pedestres, livre de qualquer obstáculo ou barreira, inclusive aérea até 2,10m (dois metros e dez centímetros).

**Faixa de serviço.** Faixa da calçada localizada ao longo do meio-fio, destinada à acomodação do mobiliário urbano, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização.

**Fração ideal.** É o cálculo da parte integral e indeterminável das áreas comuns e do terreno do condomínio proporcional à unidade individual de cada condômino.

**Gleba.** Porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/1979.

**Infração.** Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

**Logradouro público.** Área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinada à circulação ou permanência do usuário;

**Lote.** Segundo a Lei 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Loteamento clandestino.** Parcelamento realizado sem que tenha se submetido ao processo formal de aprovação e licenciamento da Prefeitura.

**Loteamento irregular.** Parcelamento que mesmo tendo obtido aprovação do projeto e possuindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, não cumprem os requisitos urbanísticos e ambientais, e/ou demais compromissos assumidos para licenciamento, estabelecidos pela Prefeitura.

**Malha urbana.** Traçado viário, quadras, lotes e edificações, infraestrutura e serviços, atividades e funções que caracterizam e dão suporte à vida na cidade.

**Miolo de quadra.** Utilização do centro de uma quadra para disposição de área verde ou praça, implantação de equipamentos de lazer e passagem de pedestres com eventual acesso aos lotes circundantes.

**Mobilidade reduzida.** Pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

**Poder discricionário.** É a prerrogativa legal conferida à Administração Pública para a prática de determinados atos administrativos com liberdade na escolha de sua conveniência, oportunidade e conteúdo, sendo discricionariedade a liberdade de ação da Administração Pública dentro dos limites estabelecidos na lei.

**Raspagem predatória do solo.** Intervenção radical sobre o solo pela supressão total ou parcial de vegetação que o recobria originalmente e/ou modificação profunda e definitiva do perfil natural do suporte territorial, sítio ou terreno.

**Rotas e caminhos acessíveis.** Sistema de circulação de pedestres, livre de barreiras ao trânsito de pessoas com mobilidade reduzida, sinalizados e dotados das condições de acessibilidade previstas na NBR 9050, que possibilitam o alcance a pé ou com ajudas técnicas às áreas ou edificações de interesse geral da população ou específico da pessoa com deficiência;

**Separadores medianos de via.** Dispositivos construídos sobre a pista de rolamento com o objetivo de orientar e conduzir o trânsito de veículos, podendo ou não ser arborizado.

**Testada.** Limite do terreno ou lote junto à via ou logradouro público.

**Talude.** Pode ser natural (criado pela natureza) ou artificial (construído) e consiste em um plano inclinado de terra, pedras ou ambos que compõe as margens de corpos d'água ou servem para estabilizar os cortes a um terreno inclinado.

**Unidades Autônomas.** Imóveis independentes de uso exclusivo do proprietário.

**Unidades Imobiliárias.** Compostas pelo somatório da parcela de imóvel de uso exclusivo do proprietário e da fração ideal que lhe cabe sobre as partes de uso comum do mesmo imóvel.

**Via oficial.** Via pública cuja abertura e instalação é objeto de aprovação da Prefeitura Municipal, passando a integrar o patrimônio público do Município e o sistema viário formal de uso da população.

## ANEXO 2. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

QUADRO I. CARACTERÍSTICAS DAS SEÇÕES SEGUNDO A HIERARQUIA VIÁRIA					
Características <sup>1</sup>	Via Arterial	Via Coletora	Via Local	Ciclovía/ Ciclofaixa	Ruas de Pedestres
<b>Seção transversal total mínima<sup>2</sup></b>	Com 4 faixas de rolamento: 24,20m Com 6 faixas de rolamento: 31,20m	Com 2 faixas de rolamento: 17,30m Com 4 faixas de rolamento: 24,30m	Com 2 faixas de rolamento: 14,50m	Variável (ver Quadro III)	Variável
<b>Raio mínimo de curvatura horizontal por tipo de interseção</b>					
Via Arterial	8,00m	8,00m	6,00m	-	-
Via Coletora	8,00m	6,00m	6,00m	-	-
Via Local	6,00m	6,00m	4,00m	-	-
<b>Declividade da via</b>					
Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Máxima	6%	7%	15%	5%	8,33%
<b>Largura da faixa de rolamento</b>	3,50m	3,50m	3,00m	Variável (ver Quadro III)	-
<b>Quantidade de faixas de rolamento</b>	Mínimo 3 (quando via em mão única) 4 a 6 (mão dupla)	2 a 4	2	Variável (ver Quadro III)	-
<b>Largura mínima da calçada (ver Quadro II a)</b>	4,50m	3,90m	3,00m	-	Variável
<b>Largura canteiro central (para vias de mão dupla)</b>	Mínimo 1,20m	Mínimo 1,20m (opcional)	-	-	-
<b>Faixa de Estacionamento (ver Quadro IV)</b>	Opcional	Obrigatório (1 faixa)	Obrigatório (1 faixa)	-	-

## NOTAS:

- (1) As vias estruturais, sendo aquelas correspondentes às rodovias, serão dotadas das características e parâmetros geométricos definidos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana ou em projeto específico para sua qualificação e, portanto, não têm os parâmetros definidos nesta Lei. Nestes tipos de vias, nos trechos urbanos não municipalizados, deverão ser observadas ainda as disposições da ABNT bem como normas específicas dos órgãos responsáveis.
- (2) Quando forem previstas ciclovias ou ciclofaixas deverão ser acrescidos à seção transversal as dimensões indicadas no quadro III.

QUADRO II a. COMPOSIÇÃO DAS CALÇADAS				
Hierarquia viária	Faixa de serviço	Faixa livre de circulação	Faixa de acesso	Largura total mínima
Via Arterial	1,00m	3,00m	Variável/ Lmin=0,50m	4,50m
Via Coletora	1,00m	2,40m		3,90m
Via Local	1,00m	1,50m		3,00m

QUADRO II b. SOLUÇÃO DE REBAIXAMENTO DE MEIO FIO			
Dimensões das rampas para meio fio com H = 15cm e inclinação com 8,33%	Via ARTERIAL e/ou esquina com via COLETORA	via COLETORA e/ou esquina com via LOCAL	via LOCAL
		Largura = 3,00m Profundidade = 1,80m	Largura = 2,40m Profundidade = 1,80m

QUADRO III. DIMENSIONAMENTO DE CICLOVIAS		
Características	Unidirecional	Bidirecional
Seção transversal total mínima	1,50m 1,20m (trechos curtos)	2,50m 2,00m (trechos curtos)

QUADRO IV. LARGURA DA FAIXA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO (1) (2)	
Estacionamento paralelo	2,50mx5,50m
Estacionamento a 45 <sup>o</sup> ou 90 <sup>o</sup>	2,50mx5,00m

Notas:

- (1) Espaço ocupado por um veículo estacionado (largura x comprimento), variando a largura da faixa segundo a posição da vaga.
- (2) Deverão ser observadas as resoluções do CONTRAN sobre áreas de segurança e sinalização de estacionamentos específicos de veículos.

## ANEXO 3. QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO DAS INFRAÇÕES

INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
<b>I – Início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente</b>	Simples: quando se tratar de desmembramento ou desdobramento
	Grave: quando se tratar de sítios e chácaras de recreio
	Gravíssima: quando se tratar de condomínio de lotes ou loteamento
<b>II – Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado</b>	Simples: quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, que ofereça pouco risco à saúde ou que tenha pequena interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades, e facilmente reversível
	Grave: quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível
	Gravíssima: quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades
<b>III – Ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra</b>	Simples
<b>IV – Não atender notificação para regularização do parcelamento após expedição da autorização</b>	Grave

