RIO MARIA
PODER EXCUTIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MARIA-PA
Recebi em: 15 de 10 2026
Prot. Geral nº: 1283/26
Horas: 09:52
Maria Necilha de Castro
Secretária Legislativa
Câmara Mun. de Rio Maria

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 12, DE 14 DE OUTUBRO DE 2026.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE RIO MARIA**, Estado do Pará, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelos artigos 66, incisos I e II e 97, incisos IV e VI da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos fica regulamentado por esta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I - anexação: é a incorporação de um lote ou parte de lote, ampliando uma nova unidade autônoma já existente;

II - áreas destinadas ao uso público: são aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;

III - áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

IV - certidão de viabilidade e diretrizes: é o documento expedido pela administração municipal a fim de estabelecer a possibilidade de parcelar o imóvel;

V - chanfro de lote: corte transversal na junção das divisas dos lotes, quando localizados em esquinas, para ampliar a área padrão de visibilidade;

VI - comissão de parcelamento do solo: órgão colegiado técnico, consultivo e opinativo, composto por 5 (cinco) membros, preferencialmente servidores efetivos do Município, designados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, responsável

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

pela análise dos projetos, estudos, documentos, procedimentos e demais matérias relacionadas ao parcelamento, ao desmembramento, ao desdobro, ao remembramento, à anexação e às demais formas de ordenamento do solo urbano disciplinadas por esta Lei Complementar, devendo sua composição contemplar, no mínimo, 1 (um) engenheiro civil, 1 (um) engenheiro ambiental e 1 (um) procurador do Município;

VII - condomínio conjugado à edificação: é a divisão de gleba ou lote em unidades autônomas em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

VIII - condomínio urbanístico: é a divisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, com áreas de uso comum dos condôminos;

IX - condomínios urbanísticos industriais: é a divisão de glebas ou lotes em unidades autônomas destinadas à edificação para fins industriais, com áreas de uso comum dos condôminos;

X - conjunto de unidades habitacionais horizontais: ocupação dos lotes ou glebas, vinculado ao projeto de edificação ou edificações, sem obrigatoriedade de constituição de condomínio;

XI - desdobro: é o fracionamento de um ou mais lotes urbanos em dois ou mais lotes juridicamente independentes;

XII - desdobro do solo de interesse social: é o fracionamento de um ou mais lotes urbanos em dois ou mais lotes com um ou mais de um lote com área inferior ao Lote Mínimo da zona onde se localiza;

XIII - desmembramento: considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação, ou a ampliação dos existentes;

XIV - diretrizes: é o conjunto de orientações concedidas pelo órgão municipal responsável, contendo os parâmetros para implantação do parcelamento do solo urbano, estabelecendo, em especial, especificações quanto ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público e orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes, como também condições especiais que sejam necessárias;

XV - empreendedor: é o responsável pela implantação do parcelamento do solo urbano, podendo ser o proprietário do imóvel a ser parcelado, o compromissário comprador, o cessionário, o promitente cessionário, o foreiro, o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover desapropriação para implantação de parcelamento habitacional ou regularização fundiária de interesse social, a pessoa natural ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel ou pelo Poder Público para

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

executar o parcelamento ou a regularização fundiária, a cooperativa habitacional, a associação de moradores ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento, observadas as condições, anuências, averbações e responsabilidades previstas na legislação federal aplicável;

XVI - equipamentos comunitários: são instalações e edificações públicas de interesse geral da comunidade destinadas à educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança e similares;

XVII - espaços Livres de uso público: são áreas públicas de uso comum destinadas à recreação, ao lazer, ao esporte e às atividades contemplativas, em que predominam as áreas não edificadas e a vegetação;

XVIII - faixa não edificável: é a limitação do direito de propriedade que veda a edificação na faixa estabelecida;

XIX - gleba: é a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo;

XX - infraestrutura urbana: são as instalações básicas ao desenvolvimento urbano, como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, pavimentação, transporte e outros afins;

XXI - largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XXII - logradouro público: espaço livre de uso comum destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

XXIII - lote: é a parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de parcelamento do solo urbano com pelo menos uma das divisas lindeiras a um logradouro público;

XXIV - loteamento: considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;

XXV - loteamento industrial: é aquele destinado prioritariamente às atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra atividade, salvo os usos conformes e permissíveis dispostos no Plano Diretor do Município.

XXVI - loteamento de interesse social: é aquele destinado a populações de baixa renda cujas dimensões de seus lotes possam ser reduzidas até os limites mínimos definidos nesta Lei Complementar, devendo atender as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa Lei Complementar e no Plano Diretor do Município;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

XXVII - quadra: é a área resultante de loteamento limitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse loteamento;

XXVIII - parcelamento do solo: toda a divisão do solo urbano que resulta em loteamento, desmembramento ou condomínio;

XXIX - passeio: é o caminho exclusivo para pedestres num logradouro público, limitado por meio-fio;

XXX - pista de rolamento: é a parte do logradouro público destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XXXI - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXII - regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo poder público para regiões de interesse social ou específico, que visem a adequar assentamentos informais as condições legais;

XXXIII - reloteamento: é a alteração de loteamento aprovado e registrado, que implique na alteração do sistema viário;

XXXIV - remembramento: é a unificação de dois ou mais lotes ou glebas contíguos, resultante da agregação de áreas juridicamente individualizadas para a formação de uma única unidade imobiliária, sem abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias ou logradouros públicos, sem criação de novos lotes e sem alteração da destinação urbanística da área, condicionada à aprovação do órgão municipal competente e ao posterior registro ou averbação perante o Registro de Imóveis competente, observadas a legislação urbanística, ambiental, civil e registral aplicável;

XXXV - servidão de passagem: é o direito real limitado, imobiliário, impessoal, acessório, indivisível, permanente, impresumível, que impõe a um imóvel uma restrição em proveito de outro prédio, contíguo ou não, de donos diferentes;

XXXVI - sistema viário ou sistema de circulação: é o conjunto de vias e respectivas interconexões, acessos e travessias, destinados ao deslocamento de veículos e pedestres não condicionados por trilhos ou outros elementos que fixem o percurso;

XXXVII - vias de pedestre: são estruturas destinadas a circulação de pedestres, separadas do trânsito de veículos motorizados, sem complementação da caixa de rodagem;

XXXVIII - termo de compromisso: é o documento no qual o empreendedor firma compromisso de executar as obras e serviços necessários para a concretização do parcelamento, em prazos e garantias, com o comprometimento de cumprir todas as obrigações legais pertinentes;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

XXXIX - termo de vistoria: é o documento expedido pelo órgão municipal competente em que atesta ter verificado as condições de uma determinada gleba, lote, serviço ou obra;

XL - testada: parte frontal do lote que faz divisa com o logradouro público;

XLI - unidade autônoma: lote ou edificação, de um ou mais pavimentos, sob a forma de unidade isolada, destinada a fins residenciais ou não-residenciais, composta por áreas comuns e privativas;

XLII - via arterial: via que permite conexões estratégicas entre os sistemas de anéis (central e perimetral) e os eixos rodoviários, funcionando como elementos de transição ou conexão entre todas as estruturas previstas e devem operar como vias expressas, contínuas, de fácil percepção ambiental e com um desenvolvimento em trechos claros e objetivos.

XLIII - via coletora: eixo que tem a função de absorver as demandas de tráfego das regiões dos bairros e alimentar as vias arteriais, sendo estas vias localizadas de forma a atender homogeneamente as regiões abrangidas.

XLIV - via local: via de acesso às residências que deve receber tratamento adequado para a priorização do pedestre e ciclista.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 3°. Os parcelamentos e desdobro do solo devem atender as seguintes condições:

I - quando realizados ao longo de águas correntes ou dormentes será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não edificável, com larguras mínimas de 30m (trinta metros);

II - quando realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve ser obrigatória à reserva, de faixa não edificável com larguras mínimas de 15m (quinze metros) em ambos os lados além das faixas de domínio;

III - nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas correntes canalizadas é obrigatória a reserva, a partir de sua margem, de faixa não edificável com larguras mínimas de 15m (quinze metros) em ambos os lados.

Parágrafo Único. As faixas não edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento e averbadas na matrícula do respectivo imóvel.

Art. 4°. O Poder Público poderá exigir complementarmente, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a infraestrutura urbana.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 5°. As Áreas de Preservação Permanente (APP) serão aquelas definidas em legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º. No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APP´s nos termos da legislação vigente.

§ 2º. Admite-se a intervenção ou a supressão da vegetação de APP em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, após autorização da autoridade ambiental competente.

Art. 6°. Em parcelamento do solo para fins urbanos, as APP´s podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada ao esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre desde que:

I - a vegetação seja preservada ou recomposta;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - seja observado o limite máximo de 5% (cinco por cento) de impermeabilização do solo;

IV - haja autorização prévia da autoridade ambiental competente.

Parágrafo Único. Nas APP´s utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condomínios na forma do *caput*, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade ambiental competente.

Art. 7°. Em parcelamento do solo para fins urbanos, as APP´s podem localizar-se no interior de lote ou de unidade autônoma, utilizadas como espaços livres, respeitados os seguintes requisitos:

I - a vegetação seja preservada ou recomposta;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - haja autorização prévia da autoridade ambiental competente;

IV - a metragem mínima do lote estabelecida no Plano Diretor do Município deverá ser totalizada fora da APP;

V - a área de APP deverá ser registrada na matrícula do lote.

§ 1º. A APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada na área total do referido imóvel para aplicação dos índices urbanísticos fixados pelo Plano Diretor do Município.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 2º. A critério da autoridade ambiental competente a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP.

§ 3º. As nascentes e suas APP´s deverão estar localizadas em espaços livres de uso público nos loteamentos ou de uso comum nos condomínios.

Art. 8°. Exige-se, além do licenciamento ambiental, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para aprovação de parcelamento do solo com fins urbanos:

I - superior a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

II - quando a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 9°. Nos parcelamentos do solo exige-se, mesmo nos casos de licenciamento estadual, a análise e parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA).

CAPÍTULO IV
DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 10. Não é permitido o parcelamento de solo em glebas:

I - alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações aprovadas pelo órgão ambiental competente;

II - que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendido exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias tecnicamente adequadas, até a correção do problema;

VI - situadas fora do alcance das redes de abastecimento de água potável e de energia elétrica, exceto se atendida as especificações técnicas das concessionárias;

VII - que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

VIII - que haja restrições da legislação para proteção ambiental.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Parágrafo Único. No caso de parcelamento de glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento), o projeto urbanístico deve vir acompanhado de laudo técnico atestando a viabilidade técnica, legal e as condições para a edificação no local.

Art. 11. Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - o empreendedor solicitará aprovação das medidas necessárias para a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme previsto no artigo anterior, incisos I, II, III, V e VI e licenciamento ambiental, quando for o caso;

II - o empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme prevista no artigo anterior, incisos I, II, III, V e VI, e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;

III - 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 antrópica;

IV - a aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO V
DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12. A divisão de uma gleba urbana em outras glebas, com áreas resultantes superiores à 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação, ou a ampliação dos existentes, não se caracteriza como parcelamento do solo para fins desta Lei Complementar.

Art. 13. Todo o parcelamento do solo deverá ser enquadrado em uma das formas de divisão de áreas especificadas nessa Lei Complementar.

TÍTULO II
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO I
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 14. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais e a condição mais favorável à insolação dos lotes,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

observando as diretrizes do sistema de circulação definidas pelo órgão técnico municipal competente.

Parágrafo Único. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e devem manter no caso de prolongamento de vias o gabarito mínimo destas, a critério do órgão competente.

Art. 15. O sistema de circulação dos loteamentos deve ser elaborado considerando e observando as diretrizes do sistema viário.

Art. 16. As vias a serem implementadas, ou prolongamento das já existentes, devem obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I - via arterial: 20m (vinte metros), devendo absorver área de passeio, faixa técnica, ciclovia, estacionamento, duas faixas de rolamento e canteiro central;

II - via coletora: 15m (quinze metros);

III - via local: 10m (dez metros).

§ 1º. O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias.

§ 2º. As vias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 7,5m (sete metros e meio).

CAPÍTULO II
DAS QUADRAS

Art. 17. Nos parcelamentos do solo os lados das quadras não podem ter extensão superior a 200m (duzentos metros), salvo nos casos em que a natureza do empreendimento demande de grandes áreas contínuas e desde que seja totalmente circundado por vias e não bloqueie a implantação do Sistema Viário Urbano.

CAPÍTULO III
DOS LOTES

Art. 18. Os lotes deverão atender as seguintes dimensões:

I - os lotes destinados para fins residenciais e comerciais terão área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelo órgão público competente;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

II - os lotes destinados para fins industriais terão área mínima de 1250m² (um mil e duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 25 (vinte e cinco) metros.

Parágrafo único. As áreas de urbanização específica serão determinadas através de Decreto do Poder Executivo.

Art. 19. Os lotes devem confrontar-se com o logradouro público, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres.

CAPÍTULO IV
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS ESPAÇOS LIVRES PARA USO PÚBLICO

Art. 20. Nos parcelamentos do solo é obrigatória a transferência ao Município de áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres para o uso público.

Parágrafo Único. Deve ser determinado pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização e o dimensionamento das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e de espaço livre de uso público.

CAPÍTULO V
DA INFRAESTRUTURA E DOS SERVIÇOS

Art. 21. Nos parcelamentos de solos urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos;

II - rede de drenagem de águas pluviais, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

III - rede de abastecimento de água potável, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

IV - rede de esgotamento sanitário, conforme projeto aprovado pelo órgão competente, ou outro sistema de coleta e tratamento determinado pelo órgão ambiental competente;

V - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

VI - rede de iluminação pública de led modelo Lumos Evo de 150w ou de qualidade superior, conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

VII - passeio público, meio-fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;

IX - Construção das pontes e dos muros de arrimo necessários;

§ 1º. Quando não for possível a interligação da rede de escoamento das águas pluviais, previstas no inciso II, à rede existente, será obrigatório a execução de emissário até o curso d´água mais próximo, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 2º. Quando a gleba não for servida por rede de esgotamento sanitário, o órgão ambiental competente, obedecida a legislação vigente, poderá autorizar a substituição da rede prevista no inciso IV, por sistema de tratamento localizado no interior dos lotes a ser implantado pelo proprietário deles quando da ocupação ou realização de edificação.

§ 3º. O sistema de esgotos sanitários a ser implantado será definido pelo Plano Municipal de Saneamento Básico, que dará as diretrizes para cada caso específico, ficando a fiscalização a cargo do Município ou da concessionária dos serviços.

§ 4º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar e estabelecerá as especificações técnicas, para a realização das obras de pavimentação, redes de água e esgoto.

CAPÍTULO VI
DAS DEMAIS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO

Art. 22. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser parcelada, a aprovação do parcelamento ficará condicionada à aprovação anterior ou regularização das edificações pelo Departamento de Urbanismo.

Art. 23. Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o empreendedor deverá apresentar as plantas de situação e outras, à critério do Departamento de Urbanismo, abrangendo a totalidade do imóvel.

TÍTULO III
DO PARCELAMENTO E DO DESDOBRO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS

Seção I
Das Disposições Gerais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 24. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público, cuja localização será determinada pelo Poder Executivo.

§ 1º. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deverão ser de no mínimo, 5% (cinco por cento) e 15% (quinze por cento), respectivamente, da área do total do loteamento.

§ 2º. Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as Áreas de Preservação Permanente (APP's) e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 3º. As áreas previstas no inciso I, do parágrafo anterior, podem ser transferidas como espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, a critério do órgão de planejamento e ambiental, sendo possível computar, para efeito da efetivação do percentual exigido, previsto no § 2º, apenas metade da metragem da Área de Preservação Permanente e da faixa não edificável.

§ 4º. A área total exigível como espaço livre de uso público deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

§ 5º. Não são computados como áreas livres de uso público os canteiros centrais e passeio ao longo das vias.

§ 6º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário e as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público devem ser cercadas, conforme especificações definidas em Decreto que regulamentar.

Art. 25. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de loteamentos urbanos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos;

II - licenciamento ambiental;

III - aprovação em 1ª fase do projeto urbanístico;

IV - aprovação em 2ª fase do projeto urbanístico e seus complementares;

V - Decreto;

VI - termo de compromisso;

VII - licenciamento para execução de obras;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

VIII - execução e fiscalização das obras;

IX - conclusão e recebimento das obras;

X - emissão do Termo de Verificação da execução das obras.

Seção II
Da Certidão de Viabilidade e Diretrizes

Art. 26. O loteador deverá solicitar, previamente, ao Poder Executivo municipal, a expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico.

Art. 27. Na Certidão de Viabilidade e Diretrizes constará o deferimento ou indeferimento para realização do loteamento e as condições de ocupação do solo previstas no Plano Diretor do Município.

Art. 28. As diretrizes para elaboração do projeto urbanístico devem ser definidas considerando-se as condições internas da gleba e as suas relações com o entorno e o restante da área urbana.

§ 1º. As diretrizes referidas no *caput* devem compreender no mínimo:

I - a interligação do sistema viário interno com o sistema adjacente e com o definido pelo Plano Diretor do Município;

II - a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

III - a sobrecarga possível de ser gerada na infraestrutura existente;

IV - os impactos ambientais e de vizinhança gerados pela implantação do loteamento.

Art. 29. A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada;

II - planta da gleba e das suas adjacências em escala compatível, preferencialmente 1:1000, admitida escala diversa mediante justificativa técnica, em 2 (duas) vias, localizando os cursos de água internos, do entorno e, em especial, aquele que constitui-se no corpo receptor das águas pluviais;

III - planta de gleba em escala compatível, preferencialmente 1:1000, admitida escala diversa mediante justificativa técnica, em 2 (duas) vias, contendo no mínimo:

a) divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

b) as curvas de nível com 1 (um) metro de equidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas, Áreas de Preservação e monumentos naturais e artificiais;

d) localização dos mananciais, cursos d`água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) benfeitorias e construções existentes;

f) redes de telefonia, dutos, canalizações, linhas de transmissão e adutoras e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

g) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e suas adjacências, com as distancias da gleba a ser loteada;

h) arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distancias da gleba a ser loteada;

i) indicação do norte.

Parágrafo Único. Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georreferenciado em coordenadas planas no DATUM WGS 84, nos formatos DWG, SHP ou DXF, referente aos incisos III e IV.

Art. 30. As diretrizes para elaboração do projeto urbanístico serão indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - localização e dimensionamento do sistema viário principal, das vias a serem prolongadas, com seus respectivos gabaritos;

II - localização aproximada das áreas destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

III - localização e dimensionamento das Áreas de Preservação Permanentes (APP´s) que se localizarem na gleba;

IV - delimitação das zonas onde a gleba está localizada;

V - outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

Art. 31. A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 2º. Expedidas as diretrizes, as mesmas terão validade de 1 (um) ano a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade.

§ 3º. As diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 1 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Seção III
Da Aprovação em 1ª Fase

Art. 32. A aprovação do loteamento em 1ª fase consiste na aprovação do projeto urbanístico do parcelamento, observadas as especificações constantes na Certidão de Viabilidade e nas diretrizes.

Art. 33. O requerimento solicitando aprovação do loteamento em 1ª fase deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da gleba atualizada;

II - planta de situação da gleba em escala compatível, preferencialmente 1:5000, admitida escala diversa mediante justificativa técnica, em 4 (quatro) vias;

III - cópia da Certidão de Viabilidade e diretrizes e da respectiva planta;

IV - documento de responsabilidade técnica, referente ao projeto urbanístico, devidamente registrado no respectivo conselho profissional;

V - projeto urbanístico em escala compatível, preferencialmente 1:1000, admitida escala 1:500 para áreas pequenas ou 1:2000 para áreas extensas, mediante justificativa técnica, em 4 (quatro) vias, contendo no mínimo:

a) delimitação da gleba;

b) indicação do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) sistema viário, com a respectiva classificação e dimensionamento;

e) localização e dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público;

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis, servidões e Áreas de Preservação Permanente (APP´s) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o loteamento;

g) quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do loteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público, e com o número de quadras e lotes;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

h) demais elementos necessários para a elucidação do projeto;

VI - Licença Prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 34. A aprovação em 1ª fase ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. A aprovação em 1ª fase terá validade de 1 (um) ano a contar da data em que for realizada.

§ 3º. A aprovação em 1ª fase poderá ser renovada, a pedido do empreendedor, por mais 1 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Art. 35. Caso o órgão municipal de planejamento considerar necessária a realização de alterações no projeto urbanístico, essas serão relacionadas em parecer técnico.

Seção IV
Da Aprovação em 2ª Fase

Art. 36. A aprovação do loteamento em 2ª fase consiste na aprovação do detalhamento do projeto urbanístico e dos projetos complementares de competência do município, e na concessão do Alvará de Licença para a execução da obra.

Parágrafo Único. No caso dos serviços concedidos deverão ser apresentados os projetos complementares a eles pertinentes, devidamente aprovados pelas concessionárias.

Art. 37. Para aprovação do loteamento em 2ª fase, o loteador apresentará requerimento instruído com os seguintes documentos:

I - cópia atualizada da matrícula da gleba;

II - planta de situação da gleba, em escala compatível, preferencialmente 1:5000, em 4 (quatro) vias;

III - cópia do projeto urbanístico aprovado em 1ª fase;

IV - documentos de responsabilidade técnica referentes ao projeto urbanístico, aos projetos complementares e à execução dos serviços e obras, registrados nos respectivos conselhos profissionais;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

V - projeto urbanístico, em escala compatível com a natureza, a dimensão e a complexidade do empreendimento, preferencialmente 1:1000, em 4 (quatro) vias, contendo, no mínimo:

a) delimitação da gleba;

b) indicação do norte e das coordenadas geográficas oficiais;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) sistema viário, com a respectiva classificação, as dimensões lineares e angulares e as seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento;

e) localização e dimensionamento das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

f) indicação e delimitação das faixas de domínio, das faixas de segurança, das faixas não edificáveis, das servidões, das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e das demais restrições legais incidentes sobre o loteamento;

g) quadro demonstrativo, com valores absolutos e percentuais das áreas da gleba, dos lotes, das quadras, do sistema viário, das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público, com indicação do número total de quadras e lotes;

h) demais elementos necessários à adequada compreensão técnica do projeto;

VI - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, com a descrição da gleba, dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público, das áreas não edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e das áreas remanescentes, se houver;

VII - projetos complementares de infraestrutura, em escala compatível com a natureza dos serviços e obras, relativos às intervenções previstas no art. 21 desta Lei Complementar, acompanhados, quando for o caso, das aprovações dos órgãos públicos competentes e das concessionárias de serviços públicos;

VIII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura, com indicação das etapas de implantação, quando houver execução parcelada;

IX - licença de instalação ou ato ambiental equivalente, expedido pelo órgão ambiental competente, nos termos da legislação ambiental aplicável.

Art. 38. A aprovação em 2ª fase ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 2º. O prazo total para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, é de 04 (quatro) anos, prorrogável pelo mesmo período, para a conclusão das obras e serviços de infraestrutura, desde que devidamente justificado por motivos de força maior, devendo ser submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão responsável pelo planejamento, acompanhado das devidas garantias.

§ 3º. O pedido de prorrogação a que se refere o parágrafo 2º deste artigo, deverá ser protocolado pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo para a conclusão do loteamento.

Art. 39. Aprovado o projeto de loteamento o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de expedição do Decreto.

Parágrafo Único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de Imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 40. A aprovação do projeto de loteamento será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

I - denominação, delimitação, localização e destinação do loteamento;

II - área total do empreendimento;

III - número total de lotes;

IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;

V - descrição da garantia;

VI - termo de compromisso para execução dos serviços e obras de infraestrutura;

VII - cronograma de execução das obras;

VIII - identificação dos processos administrativos vinculados à aprovação.

Art. 41. Antes da publicação do Decreto referido no artigo anterior, será firmado termo de compromisso, no qual o empreendedor fica comprometido a executar as obras e serviços necessários para a concretização do parcelamento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento.

Art. 42. Após a expedição do Decreto será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos e relacionados no termo de compromisso firmado pelo empreendedor.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Seção V
Das Garantias

Art. 43. Como garantia do cumprimento da execução das obras e serviços firmados no termo de compromisso, o empreendedor caucionará em favor do Município, mediante documento hábil, 50% (cinquenta por cento) da área total de terras sobre o qual tenha sido o plano urbanístico projetado.

§ 1º. A caução real, será instrumentalizada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento.

§ 2º. Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

Art. 44. A liberação da caução referida no artigo 43 desta Lei Complementar será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento, após vistoria e emissão do Termo de Verificação.

Parágrafo Único. A liberação parcial da caução poderá ser admitida quando da conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura, desde que o caucionamento tenha sido feito proporcional a cada item estabelecido no termo de compromisso e vistoriado pelo órgão competente do Município.

Art. 45. Findo o prazo referido no art. 38 e não tendo sido realizadas os serviços e obras de infraestrutura constantes do termo de compromisso, o Município poderá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto de caução ofertada, proporcional ao seu investimento.

Seção VI
Da Fiscalização

Art. 46. Os loteamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, conforme os projetos aprovados.

§ 1º. O responsável pelo loteamento deverá comunicar, expressamente aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura a ser realizado no empreendimento.

§ 2º. O órgão municipal competente fiscalizará a execução do empreendimento, com a periodicidade mínima de 3 (três) meses, emitindo relatório de vistoria.

§ 3º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou da obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras combinações legais.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Seção VII
Do Termo de Verificação e do Recebimento Dos Serviços e Obras

Art. 47. O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto, que liberará a caução exigida no artigo 43 desta Lei Complementar como garantia do cumprimento do Termo de Compromisso.

Parágrafo Único. O Decreto de recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será precedido de requerimento e expedido somente após a emissão dos Termos de Verificação de cada serviço e obra de infraestrutura conferida pelos órgãos municipais competentes e após a apresentação dos Termos de Aceitação emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos.

Seção VIII
Do Loteamento de Interesse Social

Art. 48. Os loteamentos de interesse social são aqueles destinados a populações de baixa renda, devendo atender as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa Lei Complementar e no Plano Diretor do Município.

Parágrafo Único. Somente será permitida a implantação de loteamentos de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Seção IX
Do Loteamento Industrial

Art. 49. Os loteamentos industriais são aqueles destinados prioritariamente às atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra atividade, salvo os usos conformes e permissíveis do Plano Diretor do Município.

Art. 50. O Lote Mínimo permitido nos loteamentos industriais será de 1250 m^2 (um mil e duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo sua testada mínima ser de 25 m (vinte e cinco metros).

Art. 51. A dimensão das quadras dos loteamentos industriais obedecerá aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior à 200 m (duzentos metros);

II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 400 m (quatrocentos metros), salvo nos casos previstos no art. 17.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 52. Para os loteamentos industriais, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deverão ser de, no mínimo, 4% (quatro por cento) e 8% (oito por cento) respectivamente da área total do loteamento.

Parágrafo Único. Todas as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa Lei Complementar deverão ser observadas para os loteamentos industriais.

Seção X
Dos Loteamentos de Sítios

Art. 53. Os loteamentos de sítios poderão ser implantados nas zonas autorizadas pelo Pano Diretor do Município.

Art. 54. Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura Municipal sua destinação para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

Parágrafo Único. Todas as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa Lei Complementar para os loteamentos deverão ser observadas.

Seção XI
Do Reloteamento

Art. 55. A aprovação do projeto de reloteamento será necessariamente precedida da expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes e compreenderá as seguintes etapas:

I - licenciamento ambiental;

II - aprovação do projeto urbanístico em 1ª fase;

III - aprovação do projeto urbanístico em 2ª fase e apresentação dos projetos complementares, previamente aprovados pelos órgãos competentes;

IV - celebração do termo de compromisso;

V - prestação de garantia real ou fidejussória, correspondente à estimativa do custo das obras a serem executadas;

VI - expedição do Decreto de aprovação do reloteamento, com validade de 180 dias, observados os requisitos do artigo 40, desta Lei Complementar;

VII - licenciamento para execução das obras;

VIII - verificação da execução das obras e expedição do respectivo termo;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

IX - expedição do Decreto de verificação e recebimento das obras;

§ 1º. O requerimento para expedição da Certidão de Viabilidade e Diretrizes deverá vir acompanhado da documentação constante no artigo 29 e da anuência de todos os proprietários da área a ser reloteada.

§ 2º. O requerimento para aprovação do reloteamento em 1ª fase deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão de diretrizes;

II - certidão da matrícula dos imóveis diretamente afetados pelo reloteamento;

III - documento de responsabilidade técnica, referente ao projeto urbanístico, registradas nos respectivos conselhos profissionais;

IV - planta de situação anterior do reloteamento, em escala 1:1000, em 4 (quatro) vias, contendo as seguintes indicações:

a) identificação do imóvel ou dos imóveis diretamente afetados pelo reloteamento, indicando a denominação do loteamento registrado, o número da quadra ou quadras, o número do lote ou lotes e de seus confrontantes em todas as faces, a indicação da via ou das vias confrontantes com o lote ou lotes, bem como das vias que circulam a quadra ou quadras, com a indicação da distância existente entre cada um dos lotes e a via mais próxima;

b) localização das edificações existentes no lote ou lotes, se houver;

c) indicação do Norte, dos equipamentos urbanos e/ou comunitários, dos cursos d`água, das matas e das árvores existentes na área a ser reloteada;

d) localização das áreas destinadas a espaços livres de uso público e equipamentos comunitários no loteamento;

V - projeto urbanístico georreferenciado, em escala 1:1000, em 4 (quatro) vias, contendo no mínimo:

a) delimitação do lote ou lotes, a serem reloteados;

b) indicação do Norte;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) sistema viário, com a respectiva classificação e dimensionamento;

e) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis, servidões e áreas de preservação permanente (APP) e outras restrições impostas pela legislação, que gravem o reloteamento;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

f) quadro com valores absolutos e percentuais das áreas do reloteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para o uso público, quando for o caso.

VI - licença prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente.

§ 3º. O requerimento para aprovação do reloteamento em 2ª fase deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - documento de responsabilidade técnica, referente ao projeto urbanístico, aos projetos complementares e à execução dos serviços e obras, registrado no respectivo conselho profissional;

III - cópia do projeto urbanístico aprovado em 1ª fase;

IV - projeto urbanístico georreferenciado, em escala 1:1000, em 4 (quatro) vias, contendo, no mínimo:

a) delimitação do lote ou lotes a serem reloteados;

b) indicação do Norte;

c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) sistema viário, com a respectiva classificação, com as dimensões lineares e angulares e com as seções transversais e longitudinais de todas as vias alteradas do reloteamento;

e) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas não edificáveis, servidões e áreas de preservação permanente (APP) e outras restrições impostas pela legislação, que gravem o reloteamento;

f) quadro com valores absolutos e percentuais das áreas do reloteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para o uso público, quando for o caso.

V - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, com a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas não edificáveis e das áreas de preservação permanente, se houver;

VI - projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura específicos no artigo 24, desta Lei Complementar;

VII - cronograma de obras, com a indicação das diversas etapas de execução e os respectivos prazos, observando o disposto no artigo 41, desta Lei Complementar;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

VIII - licença ambiental de instalação, expedida pelo órgão competente, nos termos da legislação vigente.

Art. 56. Será obrigatória a transferência ao Município de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, de acordo com o artigo 24, em complementação às anteriormente transferidas.

§ 1º. A localização e o dimensionamento das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e a espaço livre de uso público, de que trata o *caput*, serão determinados pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico e constará da Certidão de Viabilidade e Diretrizes do reloteamento.

§ 2º. Nas hipóteses em que a área a ser reloteada se restringir a uma quadra ou a uma parcela de quadra, oriunda de um loteamento previamente aprovado e registrado, o reloteador ficará isento de transferir novas áreas públicas ao município a título de complementação.

CAPÍTULO II
DOS DESMEMBRAMENTOS

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 57. Nos desmembramentos é obrigatória à transferência ao Município de áreas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

§ 1º. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público, nos desmembramentos, não poderão ser inferiores aos percentuais mínimos previstos no § 1º do art. 24 desta Lei Complementar, calculados sobre a área total da parcela da gleba a ser desmembrada.

§ 2º. Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 3º. As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas como espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, a critério do órgão de planejamento e ambiental, sendo possível computar, para efeito da efetivação do percentual exigido previsto no § 2º, apenas metade da metragem da Área de Preservação Permanente e faixa não edificável.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 4º. A área total exigível como espaço livre de uso público deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

§ 5º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário.

§ 6º. As áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público devem ser cercadas, conforme especificações definidas em Decreto regulamentar.

Art. 58. Serão dispensados da destinação de áreas para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, quando a parcela da gleba a ser desmembrada for inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 59. Na realização de desmembramentos não será permitido, além das demais determinações legais:

I - interromper a sequência do Sistema Viário;

II - bloquear a continuidade de vias;

III - formar face de quadra com dimensão superior à 200 (duzentos) metros;

IV - o acesso a lotes por servidão de passagem.

Parágrafo Único. Para atender ao disposto no *caput*, será exigida reserva técnica de área para a futura abertura de vias, devendo esta reserva ser parte da gleba remanescente se houver ou ser transferida sem ônus para o município, o que será definida na aprovação de projeto de desmembramento.

Seção II
Da Aprovação e Execução

Art. 60. Os procedimentos administrativos para a aprovação e execução dos projetos de desmembramentos seguem os previstos aos loteamentos, no que couber, compreendendo as seguintes etapas:

I - expedição de Certidão de Viabilidade e de Diretrizes para elaboração dos projetos;

II - Licenciamento Ambiental;

III - aprovação do projeto urbanístico;

IV - expedição de Certidão de Aprovação;

V - Decreto.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Parágrafo Único. A aprovação do projeto de desmembramento ficará condicionada à prévia existência, nos logradouros lindeiros aos novos lotes, da infraestrutura prevista nos incisos II a VII do artigo 21 desta Lei Complementar.

Art. 61. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura referida no artigo 21, em qualquer dos logradouros lindeiros aos novos lotes, o empreendedor providenciará as suas expensas a execução da infraestrutura faltante, excetuando-se a pavimentação.

§ 1º. Quando necessária a execução de obras de infraestrutura referidas no *caput*, esta deverá obedecer a projetos aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 2º. Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no *caput* deste artigo, o empreendedor deverá anexar ao requerimento de aprovação do projeto urbanístico e seus complementares, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 3º. Nos casos previstos no *caput*, aos procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos serão acrescidas as seguintes etapas:

I - aprovação dos projetos complementares;

II - licenciamento para execução de obras;

III - termo de compromisso;

IV - execução e fiscalização das obras;

V - conclusão e recebimento das obras;

VI - emissão do Termo de Verificação da execução das obras.

Art. 62. A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes para elaboração dos Projetos referida no inciso I do artigo 60 ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento do solicitado.

§ 2º. Expedidas as Diretrizes, estas terão validade de 01 (um) ano a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade.

§ 3º. As Diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 01 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 63. A aprovação do projeto de desmembramento será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

I - denominação, localização e destinação do desmembramento;

II - área total do empreendimento;

III - número total de lotes;

IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;

V - descrição da garantia;

VI - termo de compromisso para execução dos serviços e obras de infraestrutura;

VII - cronograma de execução das obras.

§ 1º. No caso previsto no artigo 58, será dispensada a determinação contida no inciso IV desse artigo.

§ 2º. As determinações contidas nos incisos V, VI e VII desse artigo, serão dispensadas quando da existência de toda infraestrutura exigida nos incisos II a VII do art. 21 desta Lei Complementar.

Art. 64. Aprovação do desmembramento ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

Parágrafo Único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Art. 65. Antes de ser expedido o Decreto referido no artigo 64 será firmado Termo de Compromisso, no qual o empreendedor fica comprometido a executar as obras e serviços necessários para a concretização do desmembramento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento.

§ 1º. O prazo máximo para execução dos serviços e obras de infraestrutura será de 1 (um) ano, contado a partir da data de expedição do alvará previsto no artigo anterior.

§ 2º. Como garantia do cumprimento da execução dos serviços e das obras de infraestrutura firmados no Termo de Compromisso, o empreendedor caucionará em favor do Município, mediante documento hábil, 50% (cinquenta por cento) da área total de terras sobre o qual tenha sido o plano urbanístico projetado.

§ 3º. A caução real será instrumentalizada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do desmembramento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 4º. Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público constantes no *caput* do art. 20, e as reservas técnicas previstas no parágrafo único do art. 59.

Art. 66. Após a publicação do Decreto será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida no artigo 21 desta Lei Complementar e relacionadas no Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor.

Art. 67. Aprovado o projeto de desmembramento o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de expedição do Decreto.

Parágrafo Único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

CAPÍTULO III
DO DESDOBRO DO SOLO URBANO

Seção I
Do Desdobro de Lotes

Art. 68. A solicitação de aprovação de projeto de desdobro de lotes será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - planta na escala de 1:500, em 4 (quatro) vias, com a situação anterior ao desdobro, com as seguintes indicações:

a) identificação do lote ou lotes a serem desdobrados, com o nome do loteamento, número da quadra, número do lote ou lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

b) via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

c) localização das edificações existentes no lote ou lotes, se houver;

d) norte, cursos de água, matas e árvores existentes;

III - planta na escala de 1:500, em 4 (quatro) vias, com o desdobro proposto, com as seguintes indicações:

a) via confrontante com o lote ou lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote ou lotes até a via mais próxima;

b) subdivisão do lote ou lotes em lotes pretendidos, servidões e áreas remanescentes, se houver;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

c) norte e cursos de água existentes;

d) quadro de áreas dos lotes, das servidões, das áreas não edificáveis e de Preservação Permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;

IV - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, apresentando:

a) descrição dos novos lotes resultantes do desdobro, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces;

b) descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;

c) localização da Zona, conforme Plano Diretor do Município, onde se localiza o lote ou lotes;

V - documento de responsabilidade técnica, referente ao projeto de desdobro, registrado no respectivo conselho profissional;

VI - a nova numeração dos lotes deverá seguir a numeração original seguidas de letras que os diferencie.

Parágrafo Único. As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha.

Art. 69. Aprovado o projeto, o Município emitirá a Certidão de desdobro.

Art. 70. As testadas dos lotes resultantes de desdobro deverão ser iguais ou superiores a 10 (dez) metros, quando localizados em meio de quadra.

§ 1º. Será permitido o acesso a novos lotes, oriundos de desdobro, através de servidões de passagem.

§ 2º. As servidões de passagem terão no mínimo 3m (três metros) de largura e no máximo 50m (cinquenta metros) de comprimento, admitindo-se altura livre mínima de 3 m (três metros).

Art. 71. É permitido o desdobro de lotes em loteamentos industriais, desde que a área dos lotes e as suas testadas mínimas atendam ao previsto no artigo 53 desta Lei Complementar.

Art. 72. É permitido o desdobro de lotes em loteamentos de sítios de recreio, desde que a área dos lotes e as suas testadas mínimas atendam as exigências do artigo 57 desta Lei Complementar.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 73. Aprovado o projeto de desdobro o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de emissão da certidão.

Parágrafo Único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Seção II
Do Desdobro do Solo de Interesse Social

Art. 74. O desdobro do solo de interesse social é o instrumento urbanístico que estabelece normas especiais de dimensionamento de novos lotes oriundos do desdobro do solo, considerando a situação socioeconômica da população e o zoneamento urbano previsto no Plano Diretor do Município.

§ 1º. O desdobro do solo de interesse social somente poderá ser autorizado em relação a lotes cujos proprietários e adquirentes não se dediquem ao comércio ou corretagem de imóveis.

§ 2º. Os desdobro do solo de interesse social somente serão permitidos nas zonas previstas no artigo 20 desta Lei Complementar, observando-se também os limites definidos no artigo 21, inciso II desta Lei Complementar.

Art. 75. O desdobro de um ou mais lotes urbanos em dois ou mais lotes referidos no artigo anterior somente será autorizado:

I - em mais de duas frações, quando apenas uma tenha área inferior à do Lote Mínimo fixado pelo Plano Diretor para a zona na qual estejam localizados, não podendo ser inferior a 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

II - em duas frações, cada uma com a área mínima de 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados), garantidas as possibilidades de seus aproveitamentos para receberem edificações.

III - em duas frações, podendo ambas terem a área inferior à 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados), garantindo a possibilidade de seu aproveitamento para edificações, nos casos de regularização fundiária e imóveis já consolidados, resultantes de programas habitacionais de iniciativa do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único. As testadas dos lotes com áreas inferiores ao Lote Mínimo previstos no inciso I, II e III deste artigo deverão ser iguais ou superiores a 5 (cinco) metros quando localizados em meio de quadra.

CAPÍTULO IV
DA ANEXAÇÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 76. A solicitação de aprovação de projeto de anexação de um lote ou parte de lote a outro, de uma gleba a outra ou de um lote a uma gleba, será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada dos lotes;

II - planta na escala máxima de 1:500, em 4 (quatro) vias com a situação existente, situação intermediária e a posterior a anexação, com as seguintes indicações:

a) identificação do lote, parte de lote ou gleba existente, número da quadra, número do lote e de seus confrontantes em todas as faces;

b) identificação do lote, parte de lote ou gleba a ser anexado, número da quadra, número do lote e de seus confrontantes em todas as faces;

c) identificação do lote ou gleba ao qual será feita a anexação, número da quadra, número do lote e de seus confrontantes em todas as faces;

d) via confrontante com os lotes, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

e) lote resultante;

f) localização das edificações existentes nos lotes, se houver;

g) norte, curvas de nível, cursos de água, matas e árvores existentes;

h) quadro de áreas das glebas ou dos lotes, servidões, das áreas não edificável e de Preservação Permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

III - memorial descritivo apresentando:

a) descrição dos lotes objeto dos procedimentos de anexação, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces, e dos lotes resultantes;

b) descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;

c) localização da Zona onde se localizam as glebas e os lotes.

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao projeto de anexação.

§ 1º. Aprovado o projeto, o Município emitirá a Certidão de Anexação.

§ 2º. Quando o objeto da anexação for parte de lote, a parte remanescente do lote deverá ter área igual ou superior ao Lote Mínimo previsto no Plano Diretor do Município.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 77. Aprovado o projeto de anexação o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data de emissão da certidão.

CAPÍTULO V
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 78. Na instituição de condomínios urbanísticos será observado o limite máximo de 250.000,00m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) de área da gleba a ser parcelada.

§ 1º. Poderá ser excepcionado do disposto no *caput*, os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões aqui estabelecidas.

§ 2º. A convenção do condomínio poderá fixar as normas internas quanto às edificações construídas nas unidades autônomas, desde que atendidas as exigências das legislações pertinentes.

Art. 79. Nos condomínios urbanísticos é obrigatória à transferência ao município de áreas destinadas ao uso público, constituídas de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público.

§ 1º. As áreas destinadas ao uso público deverão ser de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do total do condomínio urbanístico.

§ 2º. O município estabelecerá a localização da área a ser transferida, que poderá ser contígua ou não à área do condomínio urbanístico.

§ 3º. Se o município optar por área que não seja contígua à área do condomínio urbanístico, esta deverá ser equivalente ao valor de avaliação de 5% (cinco por cento) da área total do condomínio.

§ 4º. Não são aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 5º. As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas como espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, a critério do órgão de planejamento e ambiental, sendo possível computar,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

para efeito da efetivação do percentual exigido previsto no § 2º, apenas metade da metragem da Área de Preservação Permanente e faixa não edificável.

§ 6º. A área total exigível como espaço livre de uso público deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

§ 7º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário externo e localizar-se fora dos limites da área condominial.

§ 8º. As áreas destinadas ao uso público devem ser cercadas e dotadas de infraestrutura, conforme especificações definidas em Decreto regulamentar.

Art. 80. Serão dispensados da transferência de áreas destinadas ao uso público, quando a gleba onde será implantado o condomínio urbanístico for inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 81. Nos condomínios urbanísticos é obrigatória a destinação de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, constituídas de espaços de circulação e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas.

§ 1º. Nos condomínios urbanísticos é obrigatória, além da destinação de espaços para a circulação, a reserva de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para a instalação de espaços destinados ao uso comum dos condôminos para recreação, lazer e esportes.

§ 2º. Não são aceitas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

III - passeios, recuos, canteiros centrais e áreas para guaritas.

§ 3º. As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser consideradas no cálculo do percentual de áreas referidas no § 1º, desde que haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito deste cálculo, apenas metade da área objeto de instalação de espaços livres para recreação lazer e esportes.

§ 4º. A área total exigível como espaços livres de uso comum deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

Art. 82. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 83. Nos condomínios urbanísticos as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão ter a largura mínima de 12 (doze) metros, compreendendo 9 (nove) metros para pista de rolamento e dois passeios de 1,5 (um inteiro e cinquenta centésimos) metros e quando terminarem em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 18 (dezoito) metros de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 84. A dimensão externa dos condomínios urbanísticos obedecerá aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior à 500 (quinhentos) metros;

II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 600 (seiscentos) metros.

§ 1º. São admitidas dimensões externas superiores às previstas nos incisos I e II, nos casos em que a natureza do empreendimento demande de grandes áreas contínuas e não bloqueie a implantação do sistema viário urbano previsto na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

§ 2º. Poderão ser implantados condomínios urbanísticos contíguos, desde que não interrompam o prolongamento do sistema viário definido na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

Art. 85. As unidades autônomas deverão atender em sua área privativa as dimensões do lote mínimo da zona onde se localizarem, conforme definições do Plano Diretor do Município.

Art. 86. A entrada do condomínio urbanístico deverá ser construída dentro dos limites da gleba e deverá possuir duas pistas de rolamento destinadas à entrada e saída de veículos, separadas por canteiro central, com largura não inferior a 2,5 (dois vírgula cinco) metros, passeio para pedestre com largura mínima de 2,5 (dois vírgula cinco) metros.

Art. 87. Os condomínios urbanísticos deverão executar e manter, por sua exclusiva responsabilidade, as obras de instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica, de iluminação pública e de esgoto pluvial e sanitário, a execução de obra de abertura das vias de comunicação, de meio fio, sarjeta, pavimentação e arborização, bem como a execução das pontes e dos muros necessários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 1º. Além das obras referidas no *caput*, se a via pública de acesso for pavimentada, o condomínio urbanístico deverá executar a pavimentação do passeio público externo.

§ 2º. Os condomínios ou loteamentos fechados deverão ter seus limites externos fechados com muro ou grades com altura mínima de 3 (três) metros.

§ 3º. A execução das obras referidas neste artigo será fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

Art. 88. Os limites externos dos condomínios localizados em esquinas, quando os mesmos forem executados no alinhamento, deverão apresentar canto chanfrado no muro e/ou na edificação, distante perpendicularmente 3 (três) metros do início da bissetriz formada pelo prolongamento dos alinhamentos dos logradouros que formam a esquina. Deve ser observado que a medida mínima linear do chanfro não poderá ser inferior à 4 (quatro) metros.

Art. 89. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta de lixo;

IV - serviços de iluminação das áreas comuns.

Parágrafo Único. O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do condomínio, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados;

Art. 90. A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 91. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, bem como as edificações, o órgão ou setor responsável pelo planejamento e controle urbano, após fiscalização, inclusive das concessionárias de serviços, expedirá a carta de habite-se, conforme determinado na legislação municipal.

Art. 92. As obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum poderão ser executadas paralelamente a obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, não sendo fornecida, no entanto, a carta de habite-se destas sem conclusão daquela.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Seção II
Da Aprovação e Execução

Art. 93. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de condomínios urbanísticos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para Elaboração dos Projetos;

II - licenciamento ambiental;

III - aprovação do projeto urbanístico e seus complementares;

IV - aprovação dos projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum;

V - alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura referidas no inciso III desse artigo;

VI - alvará de Licença para as construções referidas no inciso IV desse artigo;

VII - Decreto;

VIII - execução e fiscalização das obras;

IX - conclusão e recebimento das obras;

X - emissão do Termo de Verificação da execução das obras e construções;

XI - concessão da Carta de Habite-se para as edificações de uso comum;

XII - transferência para o município da área destinada ao uso público devidamente registrado no cartório de Registro de Imóveis.

Seção III
Da Certidão de Viabilidade e Diretrizes

Art. 94. O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Poder Executivo Municipal a expedição de Certidão de Viabilidade e Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico.

Art. 95. Na Certidão de Viabilidade e Diretrizes constará o deferimento ou indeferimento para realização do condomínio urbanístico e as condições de ocupação do solo previstas no Plano Diretor.

Art. 96. A definição das Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico deve ser realizada considerando-se as condições internas da gleba e das suas relações com o entorno e com o restante da área urbana.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Parágrafo Único. As relações referidas no *caput* devem compreender no mínimo:

I - a observância ao disposto no artigo 91 desta Lei Complementar;

II - a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

Art. 97. A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento, que conterá a especificação do tipo de usos predominantes a que o condomínio se destina e a área total da gleba, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - planta da gleba e das suas adjacências em escala 1:1000, localizando os cursos de água internos e do entorno em especial, aquele que irá constituir-se no corpo receptor das águas pluviais em 2 (duas) vias;

III - planta da gleba em escala 1:1000, em 2 (duas) vias, contendo no mínimo:

a) divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e confrontações;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) árvores frondosas, bosques, florestas, Áreas de Preservação e monumentos naturais e artificiais;

d) localização dos mananciais, cursos d`água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e) benfeitorias e construções existentes;

f) redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

g) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e suas adjacências, com as distancias da gleba a ser loteada;

h) arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distancias da gleba a ser loteada;

i) indicação do norte.

IV - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

VI - declaração do órgão responsável de que é viável o abastecimento de água potável no local;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 1º. Se a área onde será instituído o condomínio urbanístico constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

§ 2º. Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georreferenciado em coordenadas planas no DATUM WGS 84, nos formatos DWG, SHP ou DXF, referente aos incisos III e IV.

Art. 98. As Diretrizes para elaboração do projeto urbanístico, serão indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - localização aproximada das áreas destinadas ao uso público;

II - localização e dimensionamento das Áreas de Preservação Permanentes (APP's) que se localizarem na gleba;

III - delimitação das zonas onde a gleba está localizada;

IV - outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

Art. 99. A expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. Expedidas as Diretrizes, as mesmas terão validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data de emissão da Certidão de Viabilidade.

§ 3º. As Diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Seção IV
Da Aprovação

Art. 100. A aprovação do condomínio urbanístico consiste na aprovação do projeto urbanístico e dos projetos arquitetônicos das edificações de uso comum.

Art. 101. O requerimento solicitando aprovação do condomínio urbanístico deverá vir acompanhado no mínimo dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da gleba atualizada;

II - planta de situação da gleba em escala 1:5000, em 4 (quatro) vias;

III - planta da gleba com as delimitações, os cursos d`água existentes e as curvas de nível de 1m (um metro) de equidistância, em 4 (quatro) vias;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

IV - cópia da Certidão de Viabilidade e planta com a indicação das Diretrizes;

V - projeto urbanístico na escala 1:1000, em 4 (três) vias, contendo no mínimo:

a) delimitação da gleba;

b) indicação do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;

c) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações;

d) indicação das vias confrontantes com a gleba, bem como das vias mais próximas que a circundam;

e) sistema viário interno, com seu respectivo dimensionamento;

f) localização e dimensionamento das demais áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;

g) localização e dimensionamento das áreas destinadas ao uso público;

h) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificáveis, servidões e Áreas de Preservação Permanente (APP´s) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;

i) quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio urbanístico, das unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes;

j) demais elementos necessários para a elucidação do projeto;

VI - projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações do Código de Obras do Município e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o condomínio urbanístico, previstos do Plano Diretor do Município;

VII - Licença Prévia do órgão ambiental competente, nos termos da legislação vigente.

VIII - documento de responsabilidade técnica, referente aos projetos e execução, registrado no respectivo conselho profissional.

Art. 102. A aprovação ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data protocolo do processo administrativo ao órgão de planejamento.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. A aprovação terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data em que for realizada.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 3º. A aprovação poderá ser renovada, a pedido do empreendedor, por mais 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

Art. 103. Aprovado o projeto de condomínio urbanístico o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único. Decorridos 60 (sessenta) dias a partir da data limite prevista no *caput*, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro no Cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 104. A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

I - denominação, localização e destinação do condomínio urbanístico;

II - área total do empreendimento;

III - número total de unidades autônomas;

IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;

V - áreas comuns e privativas do condomínio;

VI - obrigações elencadas nos artigos 91, 93 e 94 desta Lei Complementar.

Seção V
Da Concessão do Alvará de Licença

Art. 105. Para concessão do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura e das edificações o requerente deverá apresentar cópia do projeto do condomínio urbanístico aprovado pelo Município, acompanhado dos seguintes projetos complementares:

I - da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

II - da rede e do sistema de tratamento do esgoto sanitário, quando for o caso, observadas as normas na legislação local do Município e os critérios adotados pelo órgão responsável.

III - da rede de esgoto pluvial;

IV - da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;

V - da rede de iluminação pública;

VI - da pavimentação e arborização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

VII - das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares;

VIII - memorial descritivo com a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

IX - documento de responsabilidade técnica, referente aos projetos e execução, registrado no respectivo conselho profissional.

§ 1º. Os projetos complementares elencados nos incisos III, V, VI e VII deverão obter a aprovação dos órgãos municipais competentes.

§ 2º. Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

Art. 106. O Alvará de Licença para a execução das obras e construções fixará o prazo máximo de 2 (dois) anos para o término da totalidade das obras, renováveis a cada 6 (seis) meses, pelo período máximo de 2 (dois) anos.

Seção VI
Da Fiscalização

Art. 107. O condomínio urbanístico será submetido à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

§ 1º. O responsável pelo empreendimento deverá comunicar, expressamente aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura a ser realizado no local.

§ 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras combinações legais.

Seção VII
Do Termo de Verificação dos Serviços e Obras

Art. 108. O Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura será feito através de Decreto.

Art. 109. O Decreto do Termo de Verificação dos serviços e obras de infraestrutura do condomínio urbanístico será precedido de requerimento e será expedido somente após a emissão dos Termos de Verificação de cada serviço e obra de infraestrutura, conferida pelos órgãos municipais competentes e após a apresentação dos Termos de Aceitação emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Parágrafo Único. Será concedido Carta de Habite-se para as edificações de uso comum, mediante requerimento e procedimentos previstos na legislação local.

Seção VIII
Do Condomínio Industrial

Art. 110. Os condomínios industriais são aqueles destinados prioritariamente a atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra atividade.

Art. 111. Ressalvadas as exigências legais do Plano Diretor do Município, o Lote Mínimo permitido nos condomínios industriais será de 1250 m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo sua testada mínima ser de 25 (vinte e cinco) metros.

Art. 112. A dimensão das quadras dos condomínios industriais obedecerá aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior a 200 (duzentos) metros;

II - o maior lado não poderá ter extensão superior a 400 (quatrocentos) metros, salvo nos casos previstos no art. 17.

Art. 113. As áreas destinadas ao uso público previstos no art. 79 desta Lei Complementar, deverão ser de no mínimo 3% (três por cento) da área total do condomínio, devendo ser atendidas as demais determinações do referido artigo.

Parágrafo Único. Todas as demais determinações desta Lei Complementar deverão ser observadas.

Seção IX
Dos Condomínios Conjugados à Edificação

Art. 114. O condomínio urbanístico quando vinculado a projeto de edificação ou edificações será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto de edificação ou edificações.

§ 1º. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos referidos no *caput* compreenderão as mesmas etapas definidas para aprovação e execução dos condomínios urbanísticos definidas no artigo 92 desta Lei Complementar, devendo atender igualmente as demais determinações desta Lei Complementar.

§ 2º. As edificações referidas no *caput* poderão ser horizontais ou verticais, devendo atender ao disposto no Código de Obras e no Plano Diretor do Município.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Parágrafo Único. Nos projetos de condomínios conjugados à edificação, deverá ser fornecido o Habite-se Parcial para cada unidade autônoma.

Art. 115. Nos condomínios conjugados com edificação é obrigatória a reserva de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para a instalação de espaços destinados ao uso comum dos condôminos para recreação, lazer e esportes.

§ 1º. Não são aceitas no cálculo do percentual de áreas referidas no *caput*:

I - as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

III - passeios, recuos, canteiros centrais e áreas para guaritas.

§ 2º. As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser destinadas como espaços livres de uso público, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, a critério do órgão de planejamento e ambiental, sendo possível computar, para efeito da efetivação do percentual exigido previsto no § 2º, apenas metade da metragem da Área de Preservação Permanente e faixa não edificável.

§ 3º. A área total exigível como espaços destinados ao uso comum dos condôminos deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora da Área de Preservação Permanente.

Art. 116. As vias internas deverão ter a largura mínima de 12 (doze) metros, compreendendo 7(sete) metros para pista de rolamento e dois passeios de 1,5 (um vírgula cinco) metro, e quando terminarem em bolsão de retorno, deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 7,5 (sete vírgula cinco) metros.

Seção X
Dos Conjuntos de Unidades Habitacionais Horizontais Conjugados à Edificação

Art. 117. Serão permitidos conjuntos de unidades habitacionais horizontais conjugados à edificação, cujos lotes resultantes podem ter área inferior ao definido como lote mínimo pelo Plano Diretor do Município, nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 118. Nos conjuntos de unidades habitacionais horizontais é obrigatória a frente para o logradouro público, com acesso independente para cada unidade habitacional;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 119. Os conjuntos de unidades habitacionais horizontais somente poderão ser implantados em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 6.000 m² (seis mil metros quadrados).

Parágrafo Único. Nos projetos de condomínios conjugados à edificação deverá ser fornecido o Habite-se Parcial para cada unidade autônoma.

TÍTULO IV
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 120. Considera-se infrator, para os efeitos legais, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Parágrafo Único. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 121. Salvo disposição expressa em contrário, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável e, da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Parágrafo Único. A infração ao disposto nesta Lei Complementar implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Título.

CAPÍTULO II
DA NOTIFICAÇÃO

Art. 122. A falta de cumprimento das disposições desta Lei Complementar, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator pessoalmente mediante qualquer meio idôneo de comunicação eletrônica, desde que certificado o seu recebimento, ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando ignorada a localização do notificado.

§ 1º. A notificação deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;

II - o endereço da obra;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

III - a identificação da irregularidade cometida;

IV - as exigências requeridas;

V - o prazo para cumprimento das exigências;

VI - a identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII - a data e a hora da entrega da notificação.

§ 2º. No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art. 123. O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação, salvo nos casos de prazo menor fixados nesta seção.

Parágrafo Único. Esgotado o prazo para o cumprimento da exigência especificada na notificação e ela não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

CAPÍTULO III
DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 124. O infrator será imediatamente autuado quando iniciar obra sem a devida licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 125. O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;

II - o endereço da obra;

III - a data da ocorrência;

IV - a descrição da infração cometida;

V - a penalidade decorrente;

VI - a intimação para correção da irregularidade;

VII - o prazo para apresentação da defesa;

VIII - a identificação e assinatura do autuado e do autuante.

§ 1º. A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º. A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 126. A comunicação do auto de infração será feita pessoalmente com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator

Parágrafo Único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, deverão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

I - afixação de notícia no local da obra;

II - carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;

III - publicação no diário oficial do Município.

Art. 127. O auto de infração somente será lavrado após verificação de servidor autorizado para fiscalização.

CAPÍTULO IV
DAS SANÇÕES

Art. 128. Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições desta Lei Complementar.

Art. 129. No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta Lei Complementar, as seguintes sanções ao infrator:

I - embargo;

II - multa;

III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º. A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º. A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta Seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito, nem ao atendimento às disposições desta Lei Complementar, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

Art. 130. Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:

I - obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da Lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 1º. O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 131. Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II - reincidência da infração.

Art. 132. Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obras sem licença do órgão municipal competente;

II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras;

IV - descumprimento de alguma outra obrigação prevista em Lei.

Art. 133. A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município, enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

§ 1º. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor de 2.500 (dois mil e quinhentos) a 25.000 (vinte e cinco mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal), proporcional ao tamanho do empreendimento.

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor de 500 (quinhentos) a 5.000 (cinco mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal), proporcional ao tamanho do empreendimento, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º. Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 5 (cinco) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

III - multa diária no valor equivalente a 200 (duzentos) UFM (Unidade Fiscal Municipal), em caso de descumprimento da interdição.

Art. 134. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 5 (cinco) UFM (Unidade Fiscal Municipal) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentos) UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Parágrafo Único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reaprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no *caput*.

Art. 135. A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento ou do condomínio, a multa no valor equivalente a 1.000 UFM (Unidade Fiscal Municipal) por mês, ou fração de atraso.

Art. 136. Quando for determinada a perda do caráter de condomínio, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 2.000 UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Art. 137. As multas serão fixadas em UFM (Unidade Fiscal Municipal) e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo Municipal, vigente na data do seu recolhimento conforme estabelecido em regulamento.

§ 1º. Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 2º. Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 3º. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento.

§ 4º. A importância da multa sofrerá um desconto de 50% (cinquenta por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§ 5º. A multa não paga no prazo legal será inscrita em Dívida Ativa.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

§ 6º. O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 138. A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

CAPÍTULO V
DA DEFESA

Art. 139. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º. A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - o objetivo visado em sua defesa;

III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria-Geral do Município e dos outros órgãos municipais.

§ 4º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 140. O autuado será notificado da decisão através de qualquer meio de comunicação eletrônico, desde que certificado o seu recebimento, ou por AR (Aviso de Recebimento).

Art. 141. Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão indeferir a defesa cabendo um único recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação do auto de infração, endereçado ao Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAD), com efeito suspensivo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

Art. 142. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

Art. 143. O empreendedor que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

Art. 144. O Município não expedirá licença para a construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 145. As plantas, projetos urbanísticos, projetos complementares, memoriais e demais peças técnicas exigidos por esta Lei Complementar deverão ser apresentados em escala compatível com a natureza, a dimensão, a complexidade e a fase de análise do empreendimento, de modo a assegurar a perfeita leitura das divisas, confrontações, curvas de nível, sistema viário, quadras, lotes, unidades autônomas, áreas públicas, áreas comuns, restrições ambientais, faixas não edificáveis, servidões e demais elementos necessários à análise técnica e jurídica.

§ 1º. Para os fins desta Lei Complementar, serão adotadas, preferencialmente, as seguintes escalas:

I - 1:5000, para plantas de situação e localização territorial da gleba;

II - 1:1000, para plantas de diretrizes, plantas da gleba, projetos urbanísticos de loteamentos, desmembramentos, reloteamentos e condomínios urbanísticos;

III - 1:500, para projetos de desdobro, anexação, remembramento, reloteamentos de pequena extensão e demais intervenções incidentes sobre lote, quadra ou conjunto limitado de lotes.

§ 2º. O órgão municipal competente poderá exigir escala mais detalhada ou admitir escala diversa, mediante justificativa técnica, quando a dimensão da área, a complexidade do empreendimento, a necessidade de compatibilização com infraestrutura urbana ou a adequada leitura dos elementos gráficos assim o exigir.

§ 3º. A apresentação de projetos complementares de infraestrutura, drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, terraplenagem, contenção, acessibilidade e sinalização deverá observar as escalas e especificações técnicas exigidas pelos órgãos municipais

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

competentes, pelas concessionárias de serviços públicos e pelas normas técnicas aplicáveis.

Art. 146. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 147. Todos os documentos e plantas deverão vir assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, acompanhadas dos respectivos documentos de Responsabilidade Técnica registrados nos respectivos conselhos.

Art. 148. Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital georreferenciado em coordenadas planas no DATUM WGS 84, nos formatos DWG, SHP ou DXF, referente a versão final dos projetos aprovados.

Art. 149. A partir da data do registro do parcelamento do solo e do condomínio urbanístico, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 150. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto urbanístico aprovado e do respectivo memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do parcelamento do solo, ressalvadas as hipóteses de caducidade da aprovação ou de desistência formal do empreendedor, observadas as exigências da legislação federal aplicável.

§ 1º. Após o registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, as áreas referidas no caput ficam vinculadas à finalidade pública indicada no projeto aprovado, nas diretrizes urbanísticas e no ato municipal de aprovação.

§ 2º. O Município não poderá alienar, desafetar ou atribuir destinação diversa às áreas referidas no caput, salvo nas hipóteses expressamente admitidas em lei, mediante prévia justificativa de interesse público, preservação da função urbanística originária e observância da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 151. Os prazos previstos nesta Lei Complementar são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH

Art. 152. Os valores das multas previstos nesta Lei Complementar serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art. 153. Nos casos omissos será ouvido o COMPLAD (Conselho Municipal do Plano Diretor), no que couber.

Art. 154. Esta Lei Complementar será regulamentada por Decreto, no que couber.

Art. 155. Fica revogada a Lei nº 45, de 14 de junho de 1985 e demais disposições em contrário.

Art. 156. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Rio Maria-PA, 14 de outubro de 2026.

MÁRCIA FERREIRA LOPES
Prefeita Municipal

MARCIA FERREIRA LOPES:30026105268

Assinado de forma digital por MARCIA FERREIRA LOPES:30026105268

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcia Ferreira Lopes (CPF ***.261.052-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YHP9Y-CW6H2-AN9A5-9C9CH.

RIO MARIA
PODER EXCUTIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MARIA-PA
Recebi em: 15 de 10 2026
Prot. Geral nº: 1283/26
Horas: 11:50

Maria Necilha de Castro
Secretária Legislativa
Câmara Mun. de Rio Maria

MENSAGEM *AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 12, DE 14 DE OUTUBRO DE 2026.*

Senhora Presidenta,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Cumprimentando-a cordialmente, dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais ilustres integrantes dessa Egrégia Casa Legislativa para submeter à elevada apreciação da Câmara Municipal de Rio Maria a inclusa minuta do **Projeto de Lei Complementar Municipal nº 12 , de 14 de outubro de 2026,** que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no território deste Município e dá outras providências.

A presente proposição constitui instrumento normativo de relevante interesse público, estruturado para instituir a disciplina jurídica moderna, técnica e sistemática do parcelamento do solo urbano em Rio Maria. O projeto visa reordenar o crescimento da cidade, assegurar a função social da propriedade, organizar os procedimentos administrativos de aprovação de empreendimentos imobiliários e estabelecer parâmetros urbanísticos e ambientais indispensáveis à sustentabilidade do Município.

1. Fundamentação Constitucional e Competência Municipal

A submissão da presente matéria à deliberação do Poder Legislativo fundamenta-se no exercício pleno da competência constitucional outorgada aos Municípios pelo ordenamento jurídico pátrio. De acordo com o disciplinado no artigo 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal, compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, bem como promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Trata-se de prerrogativa indeclinável do Ente local para desenhar o seu espaço urbano, promovendo o desenvolvimento sustentável e ajustando as diretrizes gerais federais à realidade geográfica e social do território municipal.

O constituinte originário estabeleceu, no artigo 182 da Constituição Federal, que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse quadro normativo, a regulação do parcelamento do solo urbano transcende o mero controle burocrático de edificações ou loteamentos, posicionando-se como o eixo central da política territorial. A ausência de regramento local atualizado ou a existência de lacunas normativas expõem a coletividade aos riscos da expansão desordenada, da degradação ambiental, do déficit de infraestrutura básica e da sobrecarga dos serviços públicos essenciais.

A competência municipal para regrar a ocupação do espaço urbano é ampla e abrange a edição de diplomas normativos específicos que executem e detalhem o planejamento local. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é pacífica no sentido de reconhecer a higidez constitucional da legislação municipal que disciplina programas, projetos e requisitos específicos de ordenamento do espaço urbano, em consonância com as diretrizes do planejamento territorial do Município.

Sobre a dimensão do poder normativo municipal na ordem urbanística, o Plenário do Supremo Tribunal Federal fixou tese em sede de repercussão geral no Recurso Extraordinário 607.940, sob a relatoria do Ministro Teori Zavascki, consignando a legitimidade da atuação legislativa local:

> *Ementa: CONSTITUCIONAL. ORDEM URBANÍSTICA. COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS. PODER NORMATIVO MUNICIPAL. ART. 30, VIII, E ART. 182, CAPUT, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PLANO DIRETOR. DIRETRIZES BÁSICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL. COMPREENSÃO. 1. A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes" (art. 182, caput). Portanto, nem toda a competência normativa municipal (ou distrital) sobre ocupação dos espaços urbanos se esgota na aprovação de Plano Diretor. 2. É legítima, sob o aspecto formal e material, a Lei Complementar Distrital 710/2005, que dispôs sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. A edição de leis dessa espécie, que visa, entre outras finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, e nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor. 3. Aprovada, por deliberação majoritária do Plenário, tese com repercussão geral no sentido de que "Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor". 4. Recurso extraordinário a que se nega provimento. (RE 607940, Relator(a): TEORI ZAVASCKI, Tribunal Pleno, julgado em 29-10-2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-036 DIVULG 25-02-2016 PUBLIC 26-02-2016)

A orientação firmada pela Suprema Corte confirma a plena legitimidade constitucional da proposição ora submetida a esta Casa de Leis. O Projeto de Lei Complementar exercita validamente a competência normativa do Município de Rio Maria ao fixar critérios objetivos para o loteamento, o desmembramento, o desdobro, o remembramento e demais formas de parcelamento do solo, assegurando a proteção do meio ambiente, a justa distribuição dos equipamentos públicos e a segurança jurídica de proprietários, empreendedores e adquirentes de lotes.

2. Reserva de Matéria e Adequação da Espécie Normativa

Sob o aspecto da técnica legislativa e da observância ao devido processo normativo, a submissão do Projeto sob a forma de Lei Complementar decorre de imperativo expresso contido na Lei Orgânica do Município de Rio Maria. O diploma orgânico municipal, em seu artigo 16, incisos I, II e VIII, reitera a atribuição autônoma do Município para dispor sobre seus serviços, bem como planejar e controlar o parcelamento do solo em seu território. Trata-se de matéria estruturante da política urbana, cuja densidade jurídica e repercussão social exigem o rito solene e o quórum qualificado da legislação complementar.

Nesse diapasão, o artigo 61, parágrafo único, inciso VII, da Lei Orgânica do Município de Rio Maria reserva expressamente à espécie normativa da Lei Complementar a disciplina referente às normas urbanísticas de uso, ocupação e parcelamento do solo. A iniciativa governamental cumpre rigorosamente essa imposição constitucional e regimental, garantindo que o regramento do solo urbano seja deliberado mediante o quórum de maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, conferindo superior estabilidade ao ordenamento jurídico local.

Ressalte-se que a proposição guarda estrita consonância com o âmbito de iniciativa legislativa e com as atribuições da Chefia do Poder Executivo, estatuídas no artigo 97, incisos XXIV e XXVII, da Lei Orgânica Municipal, que conferem à Prefeita a atribuição de aprovar os projetos de edificação e parcelamento do solo urbano e promover a execução do planejamento territorial. O encaminhamento da matéria sob a forma de Lei Complementar assegura a necessária unidade normativa entre as diretrizes de planejamento do Executivo e a deliberação soberana do Poder Legislativo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

A consolidação das regras de parcelamento do solo em uma Lei Complementar específica dota o Município de Rio Maria de um marco legal seguro, apto a conferir previsibilidade às atividades do setor imobiliário, transparência aos atos administrativos de licenciamento e proteção aos direitos dos cidadãos. A clareza procedural introduzida pelo projeto previne a dispersão normativa e consolida a juridicidade nas relações entre a Administração Pública municipal, os proprietários de terras e os empreendedores urbanos.

3. Concretização e Vínculo com o Plano Diretor Municipal

O Projeto de Lei Complementar ora submetido a esta Casa Legislativa guarda absoluta sintonia com o sistema de planejamento territorial do Município de Rio Maria, constituindo verdadeira medida de execução e concretização das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal. Aprovado por meio da Lei Complementar Municipal nº 129, de 29 de dezembro de 2025, o Plano Diretor erige a sustentabilidade socioambiental, a ordenação do uso do solo e a função social da cidade como pilares fundamentais do desenvolvimento local.

Longe de importar qualquer alteração ou relativização do Plano Diretor vigente, a presente proposição cumpre com rigor o papel de regulamentação específica reservado à legislação urbanística complementar. O artigo 145 da Lei Complementar Municipal nº 129, de 29 de dezembro de 2025, estabelece categoricamente que o parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes do Plano Diretor, a legislação municipal específica e as normas gerais fixadas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. A elaboração deste Projeto atende, assim, ao comando expresso do próprio diploma diretor, conferindo densidade normativa e aplicabilidade aos seus princípios genéricos.

Ao sistematizar os requisitos urbanísticos exigidos para a criação de novos bairros e loteamentos em Rio Maria, a proposição concretiza os objetivos traçados nos artigos 1º a 7º e 114 a 117 da Lei Complementar Municipal nº 129, de 29 de dezembro de 2025. O texto vincula a expansão urbana à capacidade de suporte da infraestrutura instalada e ao dimensionamento adequado do sistema viário, prevenindo o surgimento de núcleos habitacionais desprovidos de saneamento, iluminação pública e equipamentos comunitários.

Destaca-se, igualmente, a harmonização do projeto com a disciplina das Zonas Especiais de Interesse Social e com as diretrizes de expansão urbana previstas no artigo 129 e seguintes do Plano Diretor Municipal. A nova disciplina normativa assegura critérios objetivos para a aprovação de empreendimentos voltados à habitação de interesse social, promovendo a inclusão urbanística e o acesso à moradia digna sem prescindir das exigências mínimas de infraestrutura urbana, saneamento e mobilidade.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

4. Harmonização com as Normas Gerais Federais

A construção normativa do Projeto de Lei Complementar pauta-se pela estrita harmonização com o ordenamento jurídico federal, de modo especial com as diretrizes gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade. A regulação federal fixa o arcabouço geral do parcelamento do solo urbano no território nacional, cabendo aos Municípios exercer a sua competência constitucional suplementar para densificar e adaptar esses parâmetros às particularidades da geografia e da infraestrutura locais.

O parágrafo único do artigo 1º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, autoriza expressamente que os Municípios estabeleçam normas complementares relativas ao parcelamento do solo para adequar as disposições gerais federais às peculiaridades regionais e locais. A proposição ora encaminhada exercita com exatidão essa faculdade normativa, respeitando os limites intransponíveis das normas gerais estipuladas pela União, tais como os requisitos de fração mínima de lote, faixas não edificáveis e garantias registrais, ao tempo em que estabelece exigências locais pertinentes ao sistema viário municipal, às porcentagens de doação de áreas públicas e aos procedimentos administrativos de licenciamento.

De igual modo, o projeto incorpora os princípios norteadores do Estatuto da Cidade, dispostos nos artigos 1º e 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, priorizando a gestão democrática, a função social da propriedade, a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a garantia do direito a cidades sustentáveis. O texto preserva a coerência entre a ordenação do uso do solo e a proteção do meio ambiente construído e natural, assegurando que o desenvolvimento econômico do setor imobiliário caminhe lado a lado com a proteção do interesse público.

A competência da Administração Pública Municipal para aprovar e fiscalizar os projetos de loteamento e parcelamento urbano, em consonância com as diretrizes da legislação nacional, encontra respaldo consolidado na jurisprudência do Poder Judiciário paraense.

A Primeira Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, no julgamento do Agravo de Instrumento 0005399-90.2010.8.14.0040, de relatoria do Desembargador Leonardo de Noronha Tavares, reafirmou a prerrogativa do Poder Executivo municipal na tramitação e aprovação do parcelamento do solo:

> *EMENTA: PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTROLE DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDADE. JUÍZO*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

SINGULAR. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DE DISPOSTIVO DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO. CONTRARIEDADE À CF/88. LOTEAMENTO DE SOLO URBANO. LEI Nº6.766/1979. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. I-O juízo singular, por meio do controle difuso de constitucionalidade, poderá afastar a aplicação de norma legal contrária a Constituição Federal de 1988. II-Segundo a Carta Magna, nos seus arts. 182 e 183, a competência para a política de desenvolvimento do solo urbano é do Poder Executivo Municipal. III-Por outro lado, a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento de lote urbano também prevê a competência da Prefeitura Municipal para aprovação e tramitação de requerimentos nesse sentido. IV-Agravo de Instrumento conhecido e improvido.
(TJPA – Agravo de Instrumento – Nº 0005399-90.2010.8.14.0040 – Relator(a): LEONARDO DE NORONHA TAVARES – 1ª Câmara Cível Isolada – Julgado em 05/08/2013)

A posição pacificada pela Corte Estadual evidencia que a atuação do Município na regulação do parcelamento do solo não apenas respeita a legislação federal de regência, mas traduz o cumprimento de verdadeiro dever poder de fiscalização e ordenação urbanística. A aprovação deste Projeto de Lei Complementar garantirá que a expansão de Rio Maria ocorra em bases legais sólidas, alinhadas à jurisprudência pátria e plenamente integradas às normas gerais federais.

5. Finalidades Urbanísticas, Ambientais e de Interesse Público

A proposição legislativa atende a elevadas razões de interesse público e relevante necessidade administrativa, buscando erradicar a proliferação de parcelamentos clandestinos e irregulares no território de Rio Maria. O crescimento desordenado do solo sem a prévia implantação de obras de infraestrutura gera passivos gravíssimos para a coletividade, resultando no isolamento de comunidades, no alagamento recorrente de vias e na posterior sobrecarga das finanças municipais para prover serviços de água, esgoto, drenagem e iluminação que deveriam ter sido custeados e implantados originariamente pelos loteadores.

Para combater essa realidade, o Projeto de Lei Complementar subordina a aprovação de qualquer empreendimento imobiliário à garantia de execução prévia ou caucionada de obras essenciais de urbanização. A norma estabelece a obrigatoriedade de implantação de redes de escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, solução adequada de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, vias de circulação pavimentadas ou cascalhadas de acordo com a hierarquia viária, e demarcação precisa de lotes e quadras, assegurando que o comprador adquira um imóvel efetivamente dotado de condições habitacionais dignas.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

Sob a ótica da sustentabilidade, o projeto integra as diretrizes ambientais à ordenação urbanística, alinhando-se aos princípios da Política Municipal de Meio Ambiente instituída pela Lei Complementar Municipal nº 41, de 20 de março de 2013. A proposta proíbe expressamente o parcelamento em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações antes de executadas as obras de saneamento, em áreas aterradas com material nocivo à saúde, em locais com declividade igual ou superior a trinta por cento salvo exigências técnicas específicas, bem como em áreas de preservação ecológica ou contaminadas.

O texto assegura a estrita observância das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água, nascentes e veredas municipais, respeitando as faixas de proteção e exigindo estudos hidrológicos e soluções de drenagem que previnam a erosão e o assoreamento dos rios da região. Cumpre enfatizar que a aprovação do projeto de parcelamento pelo órgão urbanístico municipal não supre nem substitui o devido licenciamento ambiental perante os órgãos integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente, permanecendo qualquer intervenção ambiental sujeita às exigências da legislação federal, estadual e municipal e à fiscalização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

6. Síntese dos Principais Eixos Regulatórios do Projeto

A proposição legislativa apresenta estrutura normativa abrangente e articulada, distribuída ao longo dos seus eixos regulatórios centrais, os quais disciplinam minuciosamente todas as fases do parcelamento do solo urbano no Município de Rio Maria. Sem pretender esgotar o detalhamento de seus dispositivos, a mensagem destaca os grandes núcleos temáticos que conferem densidade ao Projeto de Lei Complementar.

O primeiro eixo refere-se às disposições gerais, princípios e definições conceituais do parcelamento urbano. O texto delimita as zonas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica onde o parcelamento é admitido, fixando definições precisas para cada modalidade de intervenção territorial e estabelecendo as diretrizes que vinculam os empreendedores, os profissionais técnicos e os órgãos municipais de fiscalização.

O segundo eixo abrange os requisitos urbanísticos, o dimensionamento de quadras e lotes e a disciplina do sistema viário. A norma estipula as dimensões mínimas e frentes dos lotes, o alinhamento das vias de circulação com a malha viária existente, a reserva de faixas não edificáveis e o percentual de doação obrigatória de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, às áreas verdes de recreação e à implantação de equipamentos comunitários como escolas, creches e postos de saúde.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

O terceiro eixo regula as diversas modalidades de ordenamento do solo, prevendo disciplinas próprias para os loteamentos, desmembramentos, desdobros de lotes, remembramentos e alteração de parcelamentos registrados. A proposta contempla, ainda, o regramento para condomínios urbanísticos e empreendimentos sob a forma de loteamentos de acesso controlado e de interesse social, garantindo soluções jurídicas adequadas às variadas demandas do mercado imobiliário e das políticas de habitação popular.

O quarto eixo compreende a exigência de infraestrutura básica, os mecanismos de garantia de execução das obras e o regime de responsabilização administrativa. O projeto condiciona a aprovação definitiva do loteamento à prestação de garantia real ou fidejussória pelo empreendedor, abrangendo caução de lotes, hipoteca ou fiança bancária, para assegurar que a Prefeitura Municipal possa concluir as obras de urbanização caso o loteador descumpra o cronograma físico financeiro pactuado.

Por fim, o quinto eixo consolida as sanções administrativas, as penalidades pelo descumprimento de prazos e normas técnicas, bem como as regras relativas ao poder de polícia urbanístico e à fiscalização de parcelamentos clandestinos, assegurando eficácia punitiva e preventiva às decisões dos órgãos municipais competentes.

7. Padronização Procedimental e Racionalização Administrativa

Um dos maiores avanços do Projeto de Lei Complementar reside na completa padronização e racionalização dos procedimentos administrativos de análise, aprovação, licenciamento, fiscalização e recebimento de obras de parcelamento do solo urbano. O diploma normativo estabelece um rito sequencial e transparente, cujas etapas previnem a sobreposição de atos administrativos e eliminam margens de subjetividade ou arbítrio por parte dos órgãos examinadores do Município.

A tramitação administrativa inicia-se com a expedição da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Urbanísticas pelo órgão municipal de planejamento, oportunidade na qual a Prefeitura informa previamente ao interessado os traçados viários obrigatórios, a localização aproximada das áreas verdes e institucionais, as faixas não edificáveis e os requisitos ambientais incidentes sobre a gleba. Essa etapa prévia confere previsibilidade aos projetos técnicos, evitando que os empreendedores elaborem plantas e memoriais em desacordo com as diretrizes do Município.

Na sequência, o projeto disciplina a fase de análise e aprovação dos projetos urbanísticos e complementares de infraestrutura básica, abrangendo os projetos de terraplenagem, rede de drenagem pluvial, rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e iluminação pública. Após a aprovação do projeto e a prestação das garantias de execução de obras, o Poder Executivo expedirá

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

o alvará de construção, autorizando o início dos serviços de campo no prazo legal estabelecido.

A proposição regula, por fim, os procedimentos de fiscalização contínua durante a execução das obras e a vistoria final para a expedição do termo de verificação e recebimento das obras de urbanização. A clareza dos prazos, documentos e competências operacionais valoriza a transparência administrativa, otimiza o trabalho da equipe técnica municipal e assegura aos empreendedores o direito a uma resposta estatal célere, fundamentada e previsível.

8. Desenvolvimento Sustentável e Modernização da Legislação Local

O Projeto de Lei Complementar alcança um ponto de equilíbrio ideal entre o incentivo ao desenvolvimento imobiliário, a proteção do consumidor adquirente de lotes e a sustentabilidade fiscal dos serviços públicos municipais. A instituição de regramento moderno e cristalino estimula o investimento privado sério e atrai novos empreendimentos para Rio Maria, ao tempo em que estabelece travas eficazes contra loteadores descompromissados que buscam auferir lucros imediatos mediante a comercialização de glebas desprovidas de infraestrutura.

A proteção aos adquirentes de lotes consolida-se como preceito de ordem pública na proposta. Ao exigir que a comercialização de unidades autônomas seja precedida do devido registro do parcelamento perante o Cartório do Registro de Imóveis competente e da prestação de garantias de urbanização, o projeto protege as famílias contra fraudes, disputas possessórias e a compra de lotes clandestinos sobre os quais seja impossível obter a devida titulação imobiliária.

Além de projetar Rio Maria para um ciclo de desenvolvimento urbano ordenado, a aprovação da nova Lei Complementar promoverá a necessária modernização do acervo normativo municipal mediante a revogação expressa da Lei Municipal nº 45, de 14 de junho de 1985. Trata-se de diploma elaborado há mais de quatro décadas, concebido sob a égide de uma ordem constitucional superada e antes da promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com suas alterações posteriores, e do Estatuto da Cidade.

A substituição de uma norma defasada por um diploma moderno e integrado ao Plano Diretor Municipal de 2025 elimina incoerências legislativas, extirpa lacunas normativas e insere o Município de Rio Maria no patamar mais elevado da governança e do planejamento territorial do Estado do Pará.

Diante da indiscutível relevância da matéria para o ordenamento territorial, a proteção ambiental, a segurança jurídica e o desenvolvimento urbano sustentável de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

nosso Município, submeto o anexo Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação dessa Ilustre Casa Legislativa. Confiante no elevado espírito público e na sensibilidade democrática de Vossas Excelências, manifesto a expectativa de que a proposição mereça a devida análise e aprovação pelos Ilustres Vereadores e Vereadoras que integram a Câmara Municipal de Rio Maria.

Reitero a Vossa Excelência e aos seus nobres pares os meus protestos de elevada estima e consideração, colocando a equipe técnica do Poder Executivo Municipal à inteira disposição dessa Casa de Leis para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários ao longo do processo legislativo.

Atenciosamente,

MARCIA FERREIRA LOPES:30026105268

Assinado de forma digital por MARCIA FERREIRA LOPES:30026105268

MÁRCIA FERREIRA LOPES
Prefeita Municipal de Rio Maria

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcia Ferreira Lopes (CPF ***.261.052-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TVZFW-LDQMS-4LLKF-RWRRK.