

LEI Nº 17.492, DE 22 DE JANEIRO DE 2018



Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA, Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas gerais disciplinadoras da ocupação e uso do solo para fins de atividades urbanas e do parcelamento do solo em zona urbana ou rural com tipificação de uso urbano.

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

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

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

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

IV - lote: unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, também

denominada de terreno;

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

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

VII - parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades urbanísticas abaixo descritas:

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

b) loteamento convencional: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados); (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

c) loteamento popular cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados); (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

d) loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resultara em terrenos a partir de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), gravados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com participação efetiva da municipalidade e iniciativa privada, sendo-lhes facultado realizar o empreendimento de forma independente, com a finalidade de comercialização. Pode ser realizado com a participação ou não de outros órgãos públicos, de entidades de caráter público, assistenciais sem fins lucrativos, sindicatos e/ou cooperativas afins; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

e) loteamento de uso industrial: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 1.000 m² (mil metros quadrados), com restrição urbanística para usos conflitantes, podendo ser exclusivos de uso industrial; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

f) loteamento de uso empresarial: parcelamento do solo destinados a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento, que resulte em terrenos a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com restrição urbanística para usos conflitantes; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

g) loteamento de pequeno porte: parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

h) condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

i) loteamento integrado à edificação: parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas, é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação do parcelamento e das obras de urbanização; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

j) desmembramento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com

aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

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

l) parcelamento do solo de uso misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;

VIII - mobilidade urbana: garantia de que o sistema viário público esteja predominante dentro das cidades, garantindo a mobilidade urbana, através de travessas, alamedas, ruas, avenidas, perimetrais, contornos viários, corredores de ônibus, de ciclistas, de trens, de metrô, o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo, e, ainda, nas regiões metropolitanas garantindo a interligação dos sistemas de mobilidade indicada anteriormente entre Municípios circunvizinhos;

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

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

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

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

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

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

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

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

XVII - comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurado o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição; e

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental ou, na inexistência destes, integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão, licenciamento e a fiscalização nas referidas áreas;

XIX - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes, qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XX - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária urbana, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

XXI - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana ou rural instituída pelo Plano Diretor ou definida por lei municipal, estadual ou federal, destinada, predominantemente, à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de requisitos urbanísticos e do código de obras e de edificações diferenciados;

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

a) proprietário do imóvel a ser parcelado;

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

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

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

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

XXIII - área conurbada: composta por dois ou mais Municípios com malha urbana contínua;

XXIV - restrição urbanística: norma urbanística de caráter mais restritivo que aquela imposta pelo Plano Diretor, ou legislação municipal específica, introduzida pelo empreendedor ou pelo Poder Público, a ser aplicada no parcelamento do solo, destinada a estabelecer restrição de uso, ocupação e utilização da propriedade em benefício dos futuros ocupantes daquela zona ou empreendimento, devendo-se definir o caráter temporário ou definitivo da restrição;

XXV - Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) ou Conselho das Cidades (CONCIDADE): conselho municipal de natureza consultiva e deliberativa, com participação popular, que tem por finalidade estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como acompanhar a sua implementação;

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

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

XXVIII - associação de moradores: associação de moradores vinculada aos empreendimentos imobiliários previstos nesta Lei, ou criada especialmente para colaborar na gestão das áreas públicas ou nas privadas de uso coletivo destes empreendimentos, tendo as mesmas características de uma gestão condominial, e, para efeitos legais, equiparadas a esta, cabendo a cobrança de mensalidades e chamadas de capital para melhorias, em benefício dos moradores dessas áreas públicas ou privadas de uso coletivo, desde que previstas nos estatutos sociais e aprovadas por assembleias gerais regulares; e

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

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 3º O parcelamento do solo urbano no Estado deve ser feito mediante as modalidades urbanísticas previstas nesta Lei, observadas as disposições da legislação federal e municipal pertinente.

§ 1º As ações de parcelamento do solo no Território catarinense devem estar adequadas aos elementos estruturadores dos Municípios, detalhados nos Planos Diretores, considerando-se:

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

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

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

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

V - a mobilidade urbana do Município.

§ 2º É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificado o imóvel em sua totalidade.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais e as exigências específicas estabelecidas nesta Lei, não se admitindo o parcelamento do solo:

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

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

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

IV - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

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

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

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

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

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

Art. 5º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis informações completas e atualizadas sobre:

I - o Plano Diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II - as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III - a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados; e

IV - outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento do solo.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do caput deste artigo devem, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os órgãos municipais, estaduais e federais competentes devem manter disponíveis e atualizados os requisitos urbanísticos e ambientais, bem como outras informações necessárias ao projeto de parcelamento do solo que se insiram no campo de sua atuação.

Seção I

Das Modalidades Urbanísticas do Parcelamento do Solo

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em legislação, bem como as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental do empreendimento.

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades descritas no inciso X do art. 2º desta Lei, de acordo com características específicas, quais sejam: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

I - no loteamento convencional cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APPs);

II - no loteamento popular cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados), não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs;

III - no loteamento de interesse social cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs;

IV - no loteamento de pequeno porte cujo parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial, sendo permitidos terrenos a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados), não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, observado ainda:

a) é dispensada a entrega de áreas institucionais destinadas a equipamentos de uso público caso o sistema viário do parcelamento utilize todo o percentual de que trata o inciso IV deste artigo, exceto as áreas verdes em, no mínimo, 3% (três por cento); e

b) faltando área pública para doação, deve o interessado completar as áreas destinadas a equipamentos de uso público e de áreas verdes, desde que resulte em, pelo menos, uma área pública equivalente a um lote mínimo de 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

V - no loteamento de uso industrial cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir da área de 1.000 m² (mil metros quadrados), tendo, no mínimo, 15 m (quinze metros) de testada, com restrição urbanística para usos conflitantes, podendo ser exclusivo de uso industrial, observando que:

a) ficam permitidas doações de áreas públicas inferiores as convencionais, num mínimo de 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes, em um mínimo de 4% (quatro por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário; e

b) ficam permitidas exigências urbanísticas diferenciadas, desde que em zonas especiais de uso aprovado no Plano Diretor, e que não sejam objeto de uso residencial;

VI - no loteamento de uso empresarial cujo parcelamento do solo destinado a absorver

atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente do mesmo segmento, que resulte em terrenos a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), tendo um mínimo de 12 m (doze metros) de testada, com restrição urbanística para usos conflitantes, podendo ser ou não de uso exclusivo comercial, de serviços e logística, observando que:

a) ficam permitidas doações de áreas públicas inferiores às convencionais, em um mínimo de 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário; e

b) a permissão de exigências urbanísticas flexibilizadas, em zonas especiais de uso aprovado nos Planos Diretores, que não contemplem uso residencial;

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

a) ser realizada mediante incorporação ou instituição de condomínio urbanístico, de acordo com previsto no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e baseado no art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou as leis que a sucederem;

b) atender, ainda, aos padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, e, desde que respeitados os mapas de prolongamentos de vias da mobilidade urbana, será admitido, também, o uso do solo nesta mesma modalidade de condomínio de unidades de lotes de uso residencial, empresarial e o industrial, com restrição urbanística para usos conflitantes;

c) a fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas ter a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), quando destinada à edificação de uso residencial, de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) quando destinada ao uso empresarial, e de 1.000 m² (mil metros quadrados) quando destinada ao uso industrial; e

d) o tamanho das vias internas ser compatível com o tráfego de veículos e ao número de unidades imobiliárias a serem criadas para cada tipo de condomínio;

VIII - parcelamento do solo de uso misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas ou tipologias em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio de lotes, podem ser contemplados num único empreendimento desde que respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, e desde que permitidas pelo zoneamento urbanístico municipal.

§ 1º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, na mesma gleba ou lote ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º O remembramento de lotes ou unidades autônomas contíguas rege-se por legislação municipal.

§ 3º O parcelamento do solo em qualquer uma das modalidades acima descritas, para

fins urbanos somente pode ser implantado no perímetro urbano definido por lei municipal, quer esteja localizado na extensão contínua ao perímetro urbano primitivo ou em uma área determinada do perímetro urbano fechado.

Seção II Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º Na elaboração de Planos Diretores e outros instrumentos de planejamento urbano, independentemente do número de habitantes do Município, deve haver a indicação e instituição de:

I - áreas urbanas ocupadas passíveis de regularização fundiária ou para ocupação prioritária de novos empreendimentos gravadas como ZEIS;

II - procedimentos simplificados para o licenciamento de regularização fundiária de parcelamento do solo, para fins urbanos em ZEIS;

III - Gestão Plena no Município, por meio de órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

IV - definição de área urbana consolidada, com a confecção do respectivo mapa georreferenciado acompanhado do respectivo estudo técnico, estabelecendo os limites desta área dentro do Município; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

V - definição do prolongamento das vias na área do perímetro urbano ou de expansão urbana, e as do meio rural, que serão as preferenciais, com as suas respectivas larguras mínimas, a fim de viabilizar o fluxo estimado decorrente do desenvolvimento da cidade e de garantir a mobilidade urbana no Município, consignado o prolongamento por meio de mapas.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor, se houver, e nas leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou legislação específica, salvo as áreas mínimas previstas nesta Lei;

II - as vias públicas devem se articular com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo; e

III - a infraestrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Art. 10 Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de

áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, especialmente junto às rodovias.

Art. 11 Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor:

I - contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e

II - doação de área para implantação de programas habitacionais de interesse social ou de recursos para fundo municipal de habitação.

Parágrafo único. A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos de solo não configura a contrapartida obrigatória a que está sujeito o empreendimento.

Seção III Dos Requisitos Dos Planos Diretores Municipais

Art. 12 Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao Plano Diretor ou a outra lei municipal diversa, definir:

I - os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II - as modalidades de parcelamento admissíveis;

III - as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano; e

IV - as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no caput deste artigo, em relação à implantação de condomínios urbanísticos de lote, cabe à legislação municipal determinar:

I - os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;

II - a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III - os parâmetros relativos à contiguidade entre empreendimentos;

IV - as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V - a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infraestrutura básica interna e da complementar;

VII - as hipóteses e as condições em que for exigida reserva de áreas destinadas a uso público de cunho institucional ou para o alargamento das vias existentes a fim de atingir a largura mínima para garantir a mobilidade, em ocorrendo no processo tal exigência, tais áreas serão doadas ao Município no ato do registro do Condomínio, conforme o disposto no art. 22 da Lei federal nº 6766/1979" data-original-title=" Data da Norma: 19.12.1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.">6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

VIII - outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º deste artigo, é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção IV Dos Requisitos Sanitários Nos Empreendimentos

Art. 13 Previamente ao desenvolvimento do projeto dos sistemas de água e esgoto dos empreendimentos, deve o empreendedor realizar a consulta de viabilidade técnica e econômica da prestação desses serviços pela concessionária de serviço público, buscando orientação acerca dos documentos a serem apresentados e procedimentos a serem adotados para análise do projeto, execução da obra e seu recebimento.

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

Art. 14 Em havendo rede pública no empreendimento ou em até 500 m (quinhentos metros) de distância deste, independentemente do teste de percolação do solo ser favorável ao tratamento individual, o empreendedor deve executar uma rede coletora dentro da urbanização, interligando todos os lotes à ligação com a rede pública, apresentando projeto técnico à concessionária de serviço público para a devida aprovação, independentemente do licenciamento ambiental competente. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

Art. 15 Caso a rede pública não comporte a absorção do novo parcelamento do solo, este poderá ser aprovado, porém a sua instalação e liberação para uso será postergada por prazo a ser fixado pela autoridade competente, até que a concessionária de serviço público execute a ampliação da rede, de acordo com suas possibilidades técnicas e orçamentárias. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

§ 1º Inexistindo rede pública, deve ser utilizada solução individual de tratamento,

obedecendo às exigências determinadas no licenciamento ambiental:

- a) tanque de fossa séptica (biorreator);
- b) filtro anaeróbio (biofiltro); e
- c) sumidouro.

§ 2º Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema próprio individual, conforme previsto no § 1º deste artigo, tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.

§ 3º Na hipótese de o sistema próprio individual não poder ser implantado com eficiência, devido ao tipo de solo, desde que comprovado pelos testes de percolação, o empreendedor deve apresentar uma solução técnica ao tratamento de efluentes, que poderá ser a execução, às suas expensas, de uma rede coletora em todos os lotes atingidos que não disponham de solução de tratamento individual, e ainda, a execução de uma estação de tratamento de esgoto coletivo com a devida aprovação da concessionária de serviço público responsável.

§ 4º Em havendo necessidade da execução da estação de tratamento de efluentes, fica a cargo da concessionária de serviço público de saneamento a sua operação, manutenção e exploração comercial, desde que observadas e atendidas as orientações e normas da concessionária, e, especialmente, implantada de acordo com o projeto por ela previamente aprovado.

§ 5º O Município, antes da emissão do Alvará de Habite-se, deve fiscalizar o sistema de tratamento de afluentes utilizado no imóvel e a sua adequada ligação à edificação, dentro das especificações, se coletivo ou individual, garantindo à sociedade a sua integral execução dentro das normas, sob pena de indeferimento do Alvará de Habite-se.

§ 6º Para os serviços de abastecimento do sistema de água potável previstos no art. 13 desta Lei, será realizada pelo interessado junto à concessionária responsável, a consulta prévia técnica, e quando da sua implantação, além de realizar as orientações técnicas expedidas, deverá ainda o interessado levar a rede mestre ou adutora do abastecimento para o perímetro externo ao empreendimento numa distância de até 500 m (quinhentos metros), ao encontro da rede da concessionária ou caso esta ainda não exista, na direção que a concessionária determinar.

Seção V

Das Disposições Dos Acessos Públicos Aos Empreendimentos

Art. 16 Considera-se acesso público para novos loteamentos ou condomínios urbanísticos de lotes a confrontação em sua porção frontal com rua, via, avenida ou rodovia, oriunda de empreendimento regular aprovado pelo Município, ou implantado pelo Poder Público, devendo a gleba a ser urbanizada conter acesso interligado.

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

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

§ 3º Se o urbanizador for o próprio proprietário das áreas atingidas pela ampliação da estrada municipal, estas áreas serão doadas ao Município no próprio processo de aprovação do empreendimento. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

§ 4º No caso de o proprietário das áreas atingidas pela ampliação da estrada municipal ser um terceiro e este aceitar a transferência consensual ao Município, o procedimento se dará da seguinte forma: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

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

§ 5º No caso de o proprietário das áreas atingidas para ampliação da estrada municipal ser um terceiro e este não aceitar a transferência consensual ao Município, o procedimento se dará da seguinte forma: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

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

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

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

§ 6º Apresentado projeto de um novo empreendimento e não havendo acesso público,

nem estrada municipal, deve o urbanizador procurar um acordo com os proprietários atingidos pelo futuro acesso, procedendo da forma prevista no § 4º deste artigo para a transferência das áreas ao Município, caso contrário, deve proceder conforme previsto no § 5º deste artigo. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

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

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

Seção VI

Das Autorizações de Ligações Pelas Concessionárias Públicas

Art. 17 Para os efeitos desta Lei, nos parcelamentos do solo, somente será concedida ou autorizada a implantação e operacionalização da infraestrutura necessária para o fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e gás, em zona urbana e rural, conforme o caso, após os seguintes procedimentos:

I - nos imóveis localizados em áreas urbanas, deve o proprietário ou interessado, devidamente autorizado pelo proprietário, apresentar o justo título, seja o imóvel pertencente a lote urbano, loteamento, condomínio horizontal e/ou vertical;

II - para qualquer outra modalidade de ocupação, a ligação somente poderá ser efetuada, mesmo que em caráter provisório, se estiver acompanhada da expedição do Alvará de Licença para a Construção, emitida pela autoridade pública municipal competente, e a ligação de energia, em caráter definitivo, somente após a expedição e apresentação do competente Alvará de Habite-se municipal;

III - para o caso de loteamentos e condomínios urbanos e/ou rurais, verticais e/ou horizontais, a concessionária de serviço público somente poderá liberar a energização do

empreendimento mediante a competente comprovação dos seguintes documentos:

- a) Alvará de Parcelamento do Solo e/ou de Aprovação do Condomínio; e
- b) registro no Ofício de Registro de Imóveis da comarca competente, com a cópia da matrícula imobiliária atualizada do empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de emergência e de relevante interesse social é permitida a ligação de energia elétrica em caráter provisório e com prazo definido, estando a concessionária de serviço público, findo o prazo, obrigada a realizar o desligamento do serviço.

Seção VII Das Restrições Urbanísticas Aos Empreendimentos

Art. 18 Fica autorizada, nos empreendimentos de parcelamento do solo, a aplicação de restrições urbanísticas, devendo os Municípios adotarem os seguintes procedimentos:

I - pretendendo o empreendedor aplicar restrições urbanísticas no parcelamento do solo, deverá apresentar as mesmas ao Município fazendo constar no processo do parcelamento, que, por sua vez, fará a conferência de que estas obrigações são mais restritivas do que consta o Plano Diretor, vinculando a sua validade por prazo determinado ou indeterminado, dependendo das características do empreendimento;

II - aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, o Município deve fazer constar, em todos os cadastros imobiliários, quando da sua inscrição, que o empreendimento possui restrições urbanísticas e que deverá ser consultado o processo para conhecimento e aplicabilidade, ou ainda, constar as mesmas no seu cadastro; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

III - aplicadas as restrições urbanísticas no parcelamento, conforme previsto no inciso II deste artigo, o Município deve exigir que constem na minuta do contrato de compra e venda a ser utilizado pelo empreendedor, e, caso venha a ser criado, pelo loteador, uma Associação de Moradores, também deve constar no mesmo contrato; (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

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

VI - é facultado ao órgão ambiental competente, mediante regulamentação específica,

fixar a emissão parcial de Licença Ambiental de Operação (LAO) para empreendimentos imobiliários do gênero parcelamento do solo, autorizando as edificações desde que o projeto tenha previsto as etapas ou fases, e contenha as obras mínimas da rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede de coleta de águas pluviais, sistema de tratamento de esgoto coletivo e/ou individual, e as vias com trafegabilidade garantidas, mesmo sem a conclusão da pavimentação.

TÍTULO III DO EMPREENDIMENTO E DO LICENCIAMENTO

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

Art. 19 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, e será formalizada pela emissão da licença urbanística e ambiental.

§ 1º No requerimento da licença urbanística e ambiental, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

§ 2º No parcelamento do solo implantado em Município de gestão plena, a autoridade licenciadora pode adotar a modalidade de licenciamento urbanístico e ambiental integrado, a ser emitido em ato único.

§ 3º O licenciamento ambiental será exigido para as atividades potencialmente poluidoras, definidas pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CONSEMA), observado o porte e o potencial poluidor.

Art. 19-A O Oficial de Registro de Imóveis, observados os requisitos legais para o registro imobiliário, fará a publicação dos editais do pedido de registro, nos termos do art. 19 da Lei federal nº 6766/1979" data-original-title=" Data da Norma: 19.12.1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.">6.766, de 19 de dezembro de 1979, encaminhando os autos com vista ao Ministério Público para manifestação no prazo preclusivo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Havendo pedido de diligências por parte do Ministério Público, o oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente para que sobre ela se manifeste no prazo de até 30 (trinta) dias, findo o qual os autos serão encaminhados com vista ao Ministério Público para manifestação no prazo preclusivo de 15 (quinze) dias.

§ 2º Ocorrendo impugnação de terceiros, o Oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 3º No caso do § 2º, havendo manifestação de uma das partes, encaminha-se o

processo ao Juiz competente para decisão ou instrução.

§ 4º (Vetado)

I - (Vetado)

II - (Vetado)

§ 5º (Vetado)

§ 6º Tratando-se de impugnação que afete parcialmente o pedido de parcelamento ou desmembramento, o loteador poderá solicitar ao Juiz competente a liberação da área não impugnada, ouvido o Ministério Público e o Município. (Redação acrescida pelo Decreto nº 17.987/2020)

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS URBANIZAÇÕES

Art. 20 Na implantação e manutenção das urbanizações cabe ao empreendedor:

I - a demarcação:

- a) dos lotes destinados à comercialização e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos; e
- d) dos limites das APPs;

II - a implementação:

- a) do sistema viário;
- b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infraestrutura complementar quando exigidos;
- d) das edificações do parcelamento integrado à edificação; e
- e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas no licenciamento ambiental;

III - a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público até a expedição da licença final;

IV - a manutenção, até o registro do parcelamento do solo ou da instituição do condomínio urbanístico de lotes no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura básica e complementar interna e,

nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos de lotes; e

V - a execução de medidas compensatórias eventualmente exigidas pelos Municípios quando da aprovação da urbanização.

Art. 21 Ressalvado o disposto nesta Lei, cabe ao Poder Público ou as concessionárias de serviços públicos, a partir da expedição da licença final, a operação e manutenção: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

I - da infraestrutura básica e das áreas destinadas a uso público; e (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

II - da infraestrutura complementar dos parcelamentos do solo ou condomínios urbanísticos de lotes, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

§ 1º Cabe às concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e de água e saneamento a implantação da rede de distribuição e sua ligação com restante do sistema nos parcelamentos ou condomínios de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa exclusiva do Poder Público. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental.

§ 3º Cabe ao Poder Público ou às concessionárias de serviços públicos disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

§ 4º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidas as concessionárias de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal, autorizar que a manutenção da infraestrutura básica fique a cargo dos condôminos, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção das unidades não alienadas.

§ 5º No caso previsto no § 4º deste artigo, devem ser cumpridos os seguintes requisitos: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

I - firmar contrato entre os condôminos e as concessionárias de serviços públicos para estabelecer as regras da manutenção, podendo prever desconto nas taxas e tarifas cobradas pela prestação de serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção; e

II - respeitar a individualização e a proporcionalidade em relação a cada unidade autônoma, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor os encargos de

manutenção sobre unidades não alienadas.

§ 6º É assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º Lei municipal deve regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

Art. 22 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o caput deste artigo pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

CAPÍTULO III DO PROJETO DE URBANIZAÇÃO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Seção I Da Definição de Diretrizes

Art. 23 Antes da elaboração do projeto de urbanização, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, as diretrizes específicas para:

- I - o parcelamento ou condomínio, o uso e a ocupação do solo;
- II - o traçado do sistema viário;
- III - a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis; e
- IV - as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à infraestrutura básica e à complementar, consultadas previamente as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica e de água e saneamento, quanto à viabilidade técnica e econômica de atendimento do projeto de urbanização nos moldes propostos pelo empreendedor.

Art. 24 Para solicitar a definição de diretrizes prevista no art. 21 desta Lei, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I - requerimento específico instruído com:

- a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor; e
- b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

II - planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do caput deste artigo, devem constar da planta do imóvel, no mínimo:

I - discriminação de suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

II - as curvas de nível do terreno com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - a indicação de localização dos corpos d'água dentro da gleba ou fora num raio de até 50 m (cinquenta metros) das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes; e

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

§ 2º A planta do imóvel deve estar, preferencialmente, georreferenciada.

Art. 25 A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando caracterizadas as seguintes situações:

I - inadequação do empreendimento ao Plano Diretor; e

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

Art. 26 Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II - a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, se houver, nos termos da lei municipal, no condomínio urbanístico;

III - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão de legislação federal, estadual ou municipal;

IV - as faixas não edificáveis;

V - os usos admissíveis, com as respectivas localizações; e

VI - os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado ao mínimo de 2 (dois) e ao máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 27 Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal, é fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para cada um dos atos previstos no caput deste artigo, contado, respectivamente, da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 28 A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte e de regularização de parcelamento consolidado.

Seção II Do Conteúdo do Projeto

Art. 29 O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

I - a valorização do patrimônio natural e cultural;

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

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

Art. 30 O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I - no loteamento, a definição:

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

b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso público;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta; e

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

II - no condomínio urbanístico, a definição:

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

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

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

d) das informações requeridas no inciso I deste parágrafo, alíneas "d" e "e";

III - no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como a indicação dos usos previstos;

IV - no parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I e II deste parágrafo, bem como:

a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas; e

b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V - na regularização de parcelamento consolidado, a definição:

a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) dos usos previstos e sua localização;

c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

e) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias existentes;

f) das áreas destinadas ao uso público; e

g) da infraestrutura básica e complementar implantada e a implantada, se for o caso.

§ 2º Os desenhos devem estar, preferencialmente, georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I - a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

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

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

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

§ 4º Além do previsto no § 3º deste artigo, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

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

II - o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não é exigido cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

Art. 31 O projeto do empreendimento, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado:

I - da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II - dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

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

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

V - da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI - do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos previstos em lei municipal; e

VII - do estudo ambiental competente, nos casos previstos em Lei.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do caput deste artigo não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 32 Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada, imediatamente, à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Art. 33 No registro do parcelamento do solo urbano perante o Ofício de Registro de Imóveis ou da autoridade registradora deve ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI).

Seção III

Dos Requisitos e Procedimentos Dos Condomínios Urbanísticos de Lotes

Art. 34 Não existindo zoneamento urbanístico definido na gleba ou lote pretendido a ser feito no condomínio, o Município deverá usar o zoneamento predominante ou definir zoneamento específico por meio de lei municipal, estabelecendo a taxa de ocupação, índice construtivo máximo e mínimo, tamanho de área privativa mínima, recuos frontais e laterais, altura, e outros requisitos urbanísticos que entender necessários. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

§ 2º Será reservada área interna aos condomínios residenciais não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer e edificações de área de convivência.

§ 3º Nos demais condomínios empresariais, as áreas mínimas internas ao condomínio serão as das vias internas e áreas destinadas a equipamentos de uso comum, sendo os percentuais mínimos fixados pelos Municípios.

§ 4º Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura

máxima de 3 m (três metros), devendo, nos casos em que façam frente para o sistema viário, ter o fechamento somente por elementos vazados.

§ 5º Os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de veículos.

§ 6º Deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, cujo acesso atenda as normas técnicas de acessibilidade universal.

§ 7º As dimensões das vias de circulação interna, dos passeios e dos bolsões de retorno atenderão as legislações municipais e/ou aquelas especialmente criadas para discipliná-las.

§ 8º Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna nos condomínios:

- I - colocação de meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;
- II - instalação de rede de abastecimento de água interna;
- III - instalação de redes de distribuição de energia e de iluminação pública;
- IV - instalação de rede de drenagem pluvial;
- V - definir um sistema de tratamento de esgoto conforme previsto nesta Lei; e
- VI - paisagismo das áreas comuns e vias internas.

§ 9º Se prevista na legislação municipal, a doação de área institucional ao Município deve ser efetuada diretamente, quando do registro do condomínio no Ofício de Registro de Imóveis, nos casos em que a área doada fizer parte da gleba em que se pretende implantar o condomínio, bem como no caso de áreas destinadas ao alargamento do sistema viário existente.

§ 10 As APPs serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional e de áreas de uso comum, quando exigidas pelo Município doações de áreas públicas.

§ 11 Nos casos em que a área institucional for doada em outro local, a transferência desta área ser realizada por meio de escritura pública de doação ao Município, devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis e apresentada previamente à expedição do alvará de aprovação do condomínio.

§ 12 Fica dispensada qualquer doação de área institucional prevista no caput deste artigo, as

glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas em processos anteriores.

§ 13 É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior de condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos, salvo contrato firmado entre as partes.

Art. 35 É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei.

Art. 36 Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes deve obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

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

Art. 37 São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 38 Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do condomínio, para a fiscalização e demais serviços necessários.

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

Art. 39 Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deve ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos de suporte condominial necessários.

Seção IV Dos Condomínios Empresariais

Art. 40 Os condomínios de unidades empresariais devem atender às diretrizes gerais estabelecidas nesta Lei e na legislação municipal específica, a serem cumpridas por todos os condôminos.

Art. 41 Pode ser autorizado o uso misto no condomínio urbanístico empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretenda implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, o potencial de degradação ambiental do respectivo uso.

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

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

Art. 42 Para a implantação dos condomínios empresariais devem ser atendidas, além das diretrizes gerais previstas nesta Lei, as seguintes exigências especiais, no que não for contrário: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

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

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

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

Art. 43 Os condomínios empresariais destinados, total ou parcialmente, ao uso industrial podem ser contornados por área verde localizada externamente aos muros, limitada à largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente, espécies arbóreas nativas, conforme orientação do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de arborização, além de ciclovias implantadas junto ao sistema viário. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 44 Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pelo Poder Público.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do parcelamento, mediante a emissão da licença final.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação, pela autoridade licenciadora, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanadas ou corrigidas pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, que volta a contar, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica a responsabilização administrativa, na forma da Lei.

§ 5º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem decisão acerca da emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implica licenciamento tácito do empreendimento.

Art. 45 É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente demarcados, admitida tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Em havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º Caso a diferença de medida seja superior ao limite de tolerância, a retificação dependerá de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 46 O empreendedor deve solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que esteja registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

Art. 47 Desde a data de aquisição, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, mediante apresentação do contrato de compra e/ou autorização específica do proprietário para edificação, e autorizado pelo órgão público pode iniciar as obras, mediante o seguinte:

I - nos condomínios a expedição do Alvará de Habite-se ou de ato administrativo equivalente, após a emissão, pelo Município, de declaração ou certificado de conclusão das obras de uso comum do condomínio; ou

II - nos loteamentos, a expedição do Alvará de Habite-se ou de ato administrativo equivalente será autorizada pelo Município a partir da comprovação da conclusão das etapas

ou fases previstas no projeto, devendo conter, no mínimo, as seguintes obras:

- a) rede de água potável;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) rede de coleta de águas pluviais; e
- d) vias com trafegabilidade garantida, mesmo sem a conclusão da pavimentação.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 48 O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano, com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, e, após a sua conclusão, o Alvará de Habite-se, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas, cabendo aos Municípios disciplinar as exigências de forma equivalente às aplicadas nos perímetros urbanos ou de forma diferenciada.

Art. 49 Os condomínios civis implantados anteriormente à entrada em vigor desta Lei, cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observadas as condições para regularização fundiária de interesse específico previstas nesta Lei e as devidas compensações ambientais.

§ 1º Os clubes de campo implantados anteriormente à entrada em vigor da Lei federal nº 6766/1979" data-original-title=" Data da Norma: 19.12.1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.">6.766, de 1979, pelas características de ocupação, constituem de fato parcelamento do solo para fins urbanos, e podem ser regularizados, observados os requisitos previstos no caput deste artigo, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência, aos sócios cotistas, das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar, como áreas de uso comum dos condôminos, os logradouros que já estejam afetados ao uso público, nem interromper as projeções de vias ou qualquer outras ruas que tenham sido projetadas sobre tais glebas e sejam essenciais à garantia da mobilidade urbana da cidade.

§ 3º Os condomínios fechados regulares registrados no Ofício de Registro de Imóveis, com base no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 1964, estão dispensados, a partir da vigência desta Lei, estão dispensados da anuência dos demais condôminos para substituição das plantas e projetos junto ao Ofício de Registro de Imóveis, desde que respeitadas as áreas mínimas e máximas previstas nas convenções de condomínios registradas na forma prevista no inciso VII do art. 7º desta Lei. (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

Art. 50 Em parcelamento do solo para fins urbanos situado em área urbana consolidada, as APPs que, na data de entrada em vigor desta Lei, necessitem de recomposição podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, para implantação de infraestrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais

ao ar livre, desde que: (Veto rejeitado - MSV 1219/18)

I - a vegetação seja preservada ou recomposta, com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais da APP;

II - a utilização da área não gere degradação ambiental;

III - seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento; e

IV - haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da APP não utilizada na forma do caput deste artigo deve, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público, ser deduzida da área total do imóvel.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa, caracterizada como:

I - primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, reguladas pela Lei federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; e

II - protegida nos demais biomas considerados patrimônio nacional, na forma da legislação que regular sua proteção.

Art. 51 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 52 Fica revogada a Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982.

Florianópolis, 22 de janeiro de 2018.

JOÃO RAIMUNDO COLOMBO
Governador do Estado

Procedência: Dep. Jean Kuhlmann
Natureza: PL./0159.1/2016
DOE: 20.695 de 23/01/2018
Veto parcial rejeitado - MSV 1219/18
DOE: 20.792 de 18/06/2018 parte promulgada
Fonte: ALESC/GCAN.

Atos que alteram, regulamentam ou revogam esta Lei Ordinária:

[Lei Ordinária nº 17987/2020 de 19/08/2020](#)

Atos que são alterados, regulamentados ou revogados por esta Lei Ordinária:

[Lei Ordinária nº 6063/1982 de 24/05/1982](#)