

LEI Nº XXXX, DE XX DE XX DE 2022

ESTABELECE AS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DE SOLO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DA SERRA.

O **PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Ficam estabelecidas, com base no Plano Diretor Municipal Sustentável do Município da Serra, as diretrizes para parcelamento de solo urbano no âmbito municipal.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei, observadas as normas gerais constantes da legislação aplicável.

§ 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas internas ao perímetro urbano, assim definidas pelo Plano Diretor.

Art. 2. O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes, conforme um dos modelos abaixo:

I – Loteamento;

II – Loteamento Empresarial e;

III – Loteamento de Interesse Social.

§ 2º Considera-se lote, o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam um dos modelos de parcelamento abaixo:

I - Modelo de Parcelamento A - MP-A: área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros);

II - Modelo de Parcelamento B - MP-B: área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - Modelo de Parcelamento C - MP-C: área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

IV - Modelo de Parcelamento D - MP-D: área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros);

V - Modelo de Parcelamento E - MP-E: área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

VI - Modelo de Parcelamento F - MP-F: área de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

VII - Modelo de Parcelamento G - MP-G: área de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00 m (vinte metros);

VIII - Modelo de Parcelamento H - MP-H: área de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros); e

IX - Modelo de Parcelamento I - MP-I: área de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

§ 3º Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se remembramento, a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 3. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;

II - em áreas de sítios arqueológicos e Áreas de Preservação Permanente definidas no Plano Diretor Municipal Sustentável, no Código de Meio Ambiente e em demais normas estaduais e federais que versam sobre o assunto;

III - em áreas de preservação paisagística, assim definidas pelo Plano de Proteção da Paisagem;

IV - em terrenos que não tenham acesso à via ou logradouro público;

V - terrenos situados em encostas, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VI - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo;

VII - várzeas onde se verifique a ocorrência de turfa.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Do Loteamento

Art. 4. As áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% da gleba útil parcelável a ser loteada, na seguinte proporção:

I - 5% destinados a implantação de equipamentos comunitários;

II - 5% destinados a espaços livres de uso público;

III - 25% destinados a sistema viários.

§ 1º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 25% da gleba útil loteada, a diferença existente deverá ser adicionada às áreas de Equipamentos Comunitários e Áreas Livres de Uso Público.

§ 2º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

§ 3º O valor monetário referente ao percentual de espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários, a ser doado ao Município, poderá ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, após anuência do Conselho Municipal da Cidade.

§ 4º As áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município poderão se localizar em outra gleba de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, após audiência da Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança - CMAIV.

Art. 5. Para áreas ainda não parceladas voltadas para os eixos estruturantes e eixos de dinamização, o seu parcelamento deverá respeitar a profundidade máxima dos lotes de 200 (duzentos) metros.

Parágrafo Único. Nos casos em que os fundos das áreas não tiverem acesso ao sistema viário, a profundidade dos lotes poderá ser maior que 200 (duzentos) metros, após aprovação da Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança - CMAIV.

Art. 6. Os loteamentos a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter via de contorno e faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Parágrafo Único. A via de contorno e faixa ciclável deverá ter dimensões mínimas para uma via local.

Art. 7. São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, enquanto são considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

Art. 8. São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins, parques e demais áreas verdes que não se caracterizem como Zonas de Proteção Ambiental e Reserva Legal.

Parágrafo único. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural de porte arbóreo, quando houver.

Art. 9. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 10. Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a conservação de faixa não-edificável de 30 (trinta) metros a partir da margem de cada um dos lados, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único. As faixas não edificantes, referidas neste artigo, não serão computadas para efeito do cálculo de áreas destinadas aos espaços livres de uso público.

Art. 11. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros, perímetro máximo de 600 (seiscentos) metros e área máxima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

§ 1º Nos lotes oriundos de parcelamento de glebas que formarem esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima será de 15m, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social, em que o índice pode ser alterado para a implantação de Programas e Projetos de Regularização Fundiária, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

§ 2º Em casos de aprovação de projetos de desmembramento, remanejamento e remembramento de terrenos originados de áreas já loteadas anteriormente à vigência desta Lei, será permitida a existência de lote mínimo de 200 (duzentos) metros quadrados e testada de 10 (dez) metros.

§ 3º Em casos de vias com comprimento superior a 500 (quinhentos) metros ou que tenham conexão direta com vias coletoras ou arteriais, o Município poderá exigir que os lotes lindeiros a essas vias apresentem dimensões superiores às definidas por esta Lei, mediante diretrizes para loteamento a serem fornecidas pelo Município.

Art. 12. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

I - implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

II - implantação do sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e industriais, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

IV - implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;

V - pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

VI - arborização de vias e áreas verdes;

VII - nivelamento dos passeios públicos;

VIII - previsão de acessibilidade para as pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. A concessão ou outras modalidades de cessão de uso do espaço viário público para formação de loteamentos fechados no Município, deverá ser avaliado pelo CMAIV e aprovado pela Câmara Municipal da Serra.

Seção II - Do Loteamento Empresarial

Art. 13. Os loteamentos destinados a uso industrial deverão ser localizados nas Zonas de Especial Interesse Empresarial, e devem compatibilizar as atividades industriais com a proteção ambiental.

Art. 14. As glebas a serem parceladas para a implantação de loteamentos destinados a uso predominantemente industrial deverão atender aos seguintes requisitos:

I - quanto às dimensões mínimas dos lotes, deverão ser observadas as tabelas de índices urbanísticos;

II - quanto aos condicionantes ambientais:

a) apresentar capacidade de assimilação de efluentes e proteção ambiental, respeitadas quaisquer restrições legais ao uso do solo definidas nesta Lei;

- b) apresentar condições que favoreçam a instalação adequada de infraestrutura de serviços básicos necessária a seu funcionamento e segurança;
- c) dispor, em seu interior, de áreas de proteção da qualidade ambiental que minimizem os efeitos da poluição, em relação a outros usos, conforme legislação ambiental;
- d) prever locais adequados para o tratamento de resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de serem despejados em águas marítimas ou interiores, superficiais e subterrâneas;
- e) manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, a critério do órgão municipal de meio ambiente;
- f) localizar-se onde os ventos dominantes não levem resíduos gasosos, emanações ou radiações para as áreas residenciais ou comerciais existentes ou previstas;

III - quanto ao percentual de áreas públicas, este não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da gleba, observada a seguinte proporção:

- a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;
- b) 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- c) 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

IV - quanto à infraestrutura básica:

- a) implantação da rede de abastecimento e distribuição de água, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- b) sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos industriais e sanitários, nos termos da legislação vigente;
- c) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- d) implantação da rede de energia elétrica, com projeto aprovado pela concessionária responsável pelo serviço;
- e) pavimentação adequada das vias e assentamento dos meios-fios.

§ 1º O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400 (quatrocentos) metros de comprimento e área máxima de 80.000 (oitenta mil) metros quadrados.

§ 2º Quando os lotes tiverem dimensão superior a 15000 (quinze mil) metros quadrados, a porcentagem de área pública poderá ser no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento), mantida a proporção mínima estabelecida nas letras b e c do inciso III deste artigo.

Art. 15. Os loteamentos industriais a serem aprovados em margem de encostas de vales deverão conter via de contorno e faixa ciclável pavimentadas limitando as mesmas e possibilitando o contato e proteção com as áreas de interesse ambiental.

Parágrafo Único. A via local prevista no caput deste artigo deverá ter largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) e calçada de 1,5m (um metro e meio) em ambos os lados.

Seção III – Do Loteamento De Interesse Social

Art. 16. A infraestrutura básica dos loteamentos para habitação de interesse social deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - vias de circulação pavimentadas, meio fio e sarjeta;

II - soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para esgotamento sanitário, podendo-se aceitar soluções alternativas, desde que aprovadas e licenciadas pelos órgãos ambientais competentes;

V - rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§ 1º Os lotes terão uma área mínima de 125,00 (cento e vinte cinco) metros quadrados, com testada mínima de 05 (cinco) metros.

§ 2º O sistema viário deverá atender às condições de viabilidade social, econômica e ambiental de cada caso, definidas pelo Órgão responsável pela Mobilidade Urbana.

Art. 17. As obras de urbanização nos loteamentos para habitação de interesse social, a partir do disposto nas Leis Federais 6.766/79, 9.785/99 e nesta lei, serão determinadas especificadas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 18. A Administração Municipal cuidará, nesta fiscalização, para garantir, em cada caso específico, o equilíbrio entre as condições mínimas de preservação ambiental, habitabilidade, salubridade e segurança e a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Art. 19. Os requisitos previstos na lei 6.766/79 poderão ser flexibilizados de acordo com a conveniência e oportunidade, devidamente fundamentados no processo de aprovação, e observados os requisitos da regularização fundiária, previstos na Lei 11.977/2009 e na legislação municipal, que trata da regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Seção IV - Do Processo De Aprovação De Loteamento

Art. 20. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas, ambientais e da mobilidade urbana, respectivamente, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - planta planialtimétrica da gleba de terreno, objeto do pedido, em 04 (quatro) vias originais e 01 (uma) em arquivo digital compatível com a base cartográfica do município, na escala de até 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado no CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00 (cem) metros das divisas da gleba, objeto do pedido, das seguintes informações:

1 - nascentes cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

2 - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como, a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras;

3 - construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

4 - ferrovias, rodovias e dutos e de suas faixas de domínio;

5 - arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

6 - serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada;

c) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

II - 1 (uma) cópia da planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:50000 (um para cinquenta mil);

III - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e de energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

IV - certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre o imóvel.

Art. 21. Nos projetos de parcelamento do solo que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos, ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT ou Departamento Estadual de Rodagem - DER-ES, conforme o caso.

Art. 22. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável formulará documento final com as diretrizes municipais, que conterà:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, e a serem respeitadas;

II - as áreas de interesse ambiental;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V - as faixas não edificáveis de, no mínimo, 15,00 (quinze) metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos;

§ 1º As diretrizes urbanísticas e ambientais, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 04 (quatro) anos.

§ 2º As diretrizes urbanísticas e ambientais, dentro do prazo acima estipulado, podem sofrer alterações de acordo com o interesse público.

Subseção I - Da Aprovação

Art. 23. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, observadas as diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - ~~título de propriedade~~ e certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativas ao imóvel;

III - planta georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo município, com quadro de vértices e coordenadas, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário

ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com a respectiva localização.

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, na escala horizontal de 1:1 000 (um para mil) e na vertical de 1:100 (um para cem);

V - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

- a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;
- b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidades públicas já existentes no loteamento e adjacências;
- g) indicação e especificação dos encargos que o loteador se propõe a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos urbanos.

VI - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de:

- a) locação das ruas e quadras;
- b) serviço de terraplanagem das vias de circulação;
- c) execução da pavimentação das vias de circulação, quando for o caso;

- d) instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- e) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- f) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

VII - Licença Municipal Prévia expedida pelo órgão municipal de meio ambiente.

§ 1º Os projetos referidos deverão ser apresentados em arquivo digital, compatível com a base cartográfica do município.

§ 2º O nivelamento para a elaboração dos projetos deverá tomar como base a referência de nível oficial, adotada pelo Município.

Art. 24. Cumpridas as exigências legais, se o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o proprietário ou representante legal deverá assinar um Termo de Compromisso, no qual constará obrigatoriamente:

- I - expressa declaração do proprietário ou representante legal, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária;
- III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário ou representante legal e dos prazos em que se obriga a efetuar-las.

Subseção II - Do Registro Do Loteamento

Art. 25. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 26. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis ou cancelado, nas hipóteses previstas no art. 23 da Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 27. O responsável pelo loteamento fica obrigado a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, ao Cadastro Imobiliário Urbano Municipal, a relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, o endereço, o número da quadra e do lote e o valor do contrato de venda.

Art. 28. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas aos equipamentos comunitários e outros equipamentos urbanos, constantes do

projeto e do descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, devendo ser observadas, neste caso, as exigências do artigo 23, da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivos aprovados.

Subseção III - Da Implantação Do Loteamento

Art. 29. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário ou representante legal, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 30. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido à Prefeitura pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2º O prazo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período não superior a dois anos.

Art. 31. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 32. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes, observados os seguintes procedimentos:

I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia;

II - a Prefeitura fornecerá ao interessado, para efeito de registro, cópia da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 33. A garantia será liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

I - 30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem;

II - 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;

III - 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

Parágrafo Único. O início de edificações, nos novos loteamentos, somente será permitido após inscrição do projeto do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e do término das obras de implantação.

Seção V - Do Desmembramento e Remembramento

Art. 34. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - ~~título de propriedade~~ e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II - certidão negativa dos tributos municipais, estaduais e federais relativo ao imóvel;

III - planta georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, a serem fornecidos pelo município, com quadro de vértices e coordenadas, na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado pelo CREA, e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, limites e divisas perfeitamente definidas, e com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação do tipo de uso predominante no local;

c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo poder público;

d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido:

1 - de nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e brejos herbáceos;

2 - dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terrenos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

3 - das ferrovias, rodovias, dutos e de suas faixas de domínio;

4 - dos serviços existentes, com a respectiva distância das divisas da gleba de terreno a ser desmembrada;

5 - de florestas, áreas de interesse ambiental, e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos de porte de monumentos naturais, pedras, barreiras e charcos;

6 - de construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

IV - projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, à critério do Município;

V - quadro de áreas e confrontações.

Art. 35. No caso de remembramento de uma gleba que configure área superior a 10000m² (dez mil metros quadrados) e tenha sido aprovado antes da vigência da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, deverá destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área parcelável da gleba para o Município.

Art. 36. Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será sempre adotado o índice da gleba de maior testada para a via pública.

Art. 37. Fica o Município autorizado a aprovar projeto de desmembramento de gleba com área destinada a incorporar-se ao sistema viário municipal, sem com isto configurar loteamento, podendo receber em doação e registrar a área em cartório, sem precisar de lei específica.

§ 1º Fica o Município autorizado a receber em doação, independentemente de lei específica, como parte das obrigações decorrentes de parcelamentos futuros, ainda não aprovados, áreas destinadas à implantação de equipamento público e comunitário e implantação de sistema viário.

§ 2º A doação a que se refere o parágrafo 1º deste artigo é irreversível, e não depende da aprovação do parcelamento.

Subseção I - Do Processo De Aprovação

Art. 38. O Processo de aprovação do desmembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar todos os documentos exigidos para este fim.

Art. 39. Caso o projeto de desmembramento esteja em condições de ser aprovado, o requerente apresentará arquivo digital georeferenciado, de acordo com os marcos geodésicos municipais à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Art. 40. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder a inscrição de desmembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducar a aprovação.

Parágrafo Único. A inscrição do desmembramento junto ao cadastro imobiliário municipal dependerá da apresentação da certidão de ônus emitida pelo cartório de registro geral de imóveis.

CAPÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS

Seção I - Dos Condomínios por Unidades Autônomas

Art. 41. Considera-se condomínio por unidades autônomas, as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

Art. 42. A instituição de condomínio por unidades autônomas observará as especificações contidas nesta lei, dependerá de prévia aprovação do Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e ocorrerá sob a forma de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar;

III - condomínio por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas ou assobradadas, casas geminadas e edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar construídas em um mesmo empreendimento;

IV - condomínio por unidades autônomas, constituídos por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de uso misto de comércio, serviços e residencial; e

V - condomínio empresarial, constituído por edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços.

§ 1º Os condomínios por unidades autônomas somente serão permitidos nas zonas urbanas definidas para tanto.

§ 2º As frações dos condomínios de unidades autônomas, aprovados pela Prefeitura, são consideradas indivisíveis.

§ 3º No memorial descritivo do projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificado a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão em lotes, a ser registrado no Registro Geral de Imóveis.

Art. 43. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios de parcelamento do solo:

I - os condomínios, por unidades autônomas para fins residenciais, localizados em áreas já loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

- a) dimensão máxima da testada de 200 (duzentos) metros;
- b) área máxima de 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

II - os condomínios, por unidades autônomas para fins residenciais, localizados em glebas não loteadas deverão observar as seguintes dimensões:

- a) testada máxima, igual ou inferior a 100 (cem) metros;
- b) testada mínima, conforme modelo de parcelamento;
- c) área máxima de 40.000 (quarenta mil) metros quadrados.

III - os condomínios industriais, comerciais e de serviços, localizados em glebas loteadas ou não loteadas, deverão observar as seguintes dimensões:

- a) testada máxima, igual ou inferior 800 (oitocentos) metros;
- b) testada mínima igual a 15 (quinze) metros;
- c) área máxima de 200.000 (duzentos mil) metros quadrados.

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

Art. 44. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior de 10.000 (dez mil) metros quadrados e de 15% (quinze por cento) em glebas ou lotes entre 3.000 (três mil) e 10.000 (dez mil) metros quadrados;

II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 300 (trezentas) unidades ou mais de 15.000 (quinze mil) metros quadrados;

III - os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV - a delimitação das ZPA'S deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

VI - propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VII - observar as exigências de vagas de garagens previstas no Plano Diretor Municipal Sustentável;

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

IX - As vias principais de acesso ao condomínio deverão possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 6 (seis) metros de largura e as demais vias deverão apresentar largura de no mínimo 5 (cinco) metros;

X - O afastamento mínimo, entre unidades no interior de condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar, deverá ser de 1,50 (um e meio) metro, excetuando-se a tipologia de casas geminadas.

§ 1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º O valor monetário referente ao percentual de área a ser doada ao Município, conforme inciso II deste artigo, poderá, a critério do município e análise do CMAIV, ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

§ 4º Os condomínios de habitação de interesse social, promovidos pelo poder público em acordo com os programas habitacionais governamentais, poderão ser aprovados com índices urbanísticos construtivos flexíveis, a critério do CMAIV e da Secretaria de Habitação.

Art. 45. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação.

Art. 46. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 47. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 48. O condomínio empresarial só será admitido em todas as zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

Art. 49. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, serão aplicados nas edificações os índices de controle urbanístico, sobre a área da gleba ou lote de terreno, excluídas aquelas destinadas ao uso comum.

Art. 50. Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas abranger áreas enquadradas como Zona de Proteção Ambiental, estas não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas.

Art. 51. Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso, necessário apresentar planta planialtimétrica do terreno na escala 1:1000 (uma para mil) com a caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido contendo:

I - nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais, várzeas úmidas e áreas brejosas;

II - florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como a ocorrência de elementos naturais como: vegetação de porte, monumentos naturais, pedras e barreiras.

Art. 52. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável fornecerá Licença Prévia - LMP, com áreas passíveis de ocupação.

§ 1º A emissão da Licença de Obra fica condicionada à apresentação da Licença Municipal de Instalação - LMI.

§ 2º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável exigirá no fornecimento da LMI o projeto de arborização interno e externo do condomínio.

Art. 53. O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar ao Poder Público Municipal o projeto do empreendimento contendo:

I - planta de situação da área;

II - projeto de drenagem e esgotamento sanitário, os quais deverão ser submetidos à aprovação do órgão municipal competente;

III - projeto de iluminação pública;

IV - projeto de arborização urbana interna e externa ao empreendimento;

IV - projeto de instalação de hidrantes, que deverá ser submetido posteriormente à aprovação do Corpo de Bombeiros.

Seção II - Dos Condomínios de Lotes

Art. 54. Considera-se condomínio de lotes o conjunto das frações ideais, proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, se restringindo a construção das edificações de uso comum do condomínio.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato da instituição.

§ 2º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

§ 3º No Registro de Imóveis do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificada a condição de uso da área privativa de cada condômino, conforme aprovação da Secretaria responsável pelo Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio por unidades autônomas, respeitada a legislação urbanística.

Art. 55. As dimensões dos condomínios de lotes deverão observar os seguintes critérios:

I - dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e

II - área máxima de 80.000 m² (oitenta mil metros quadrados).

§ 1º As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§ 2º Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das áreas de proteção ambiental inseridos em seus respectivos perímetros.

Art. 56. Os condomínios de lotes deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderá à área igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total da gleba do terreno quando em glebas ou lotes maior de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades autônomas ou mais de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);

III - para os condomínios previstos nesta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê

visibilidade à parte interna, na proporção de 50% (cinquenta por cento) de sua área e altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV - a delimitação das Zonas de Proteção Ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

V - elaborar e implantar projeto de calçadas contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;

VI - propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VII - observar as exigências de vagas de garagens dispostas para cada tipo de edificação a ser implantada nas frações ideais;

VIII - aplicação, relativamente às edificações, dos parâmetros de controle urbanístico conforme zoneamento onde estão inseridas;

IX - As vias principais de acesso ao condomínio deverão possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 06 (seis) metros de largura, a entrada principal de veículos deverá apresentar condições mínimas para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - Nas esquinas e nos canteiros centrais internos aos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou a que a substituir; e

XI - A quota de terreno para cada fração ideal deverá atender ao Modelo de Parcelamento da zona urbana.

§ 1º Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§ 3º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 57. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de

coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e de execução de calçadas.

Art. 58. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público e sua operação somente será autorizada após licenciamento nos órgãos ambientais competentes.

Art. 59. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, antes do início da construção das edificações nas frações ideais.

§ 1º Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2º A concessão do certificado de conclusão para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infraestrutura e as relativas às edificações e instalações das áreas de uso comum, de acordo com o cronograma de execução de obras previsto no Termo de Compromisso aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 60. Os condomínios de lotes voltados a edificações industriais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 61. Os loteamentos aprovados ou protocolados antes vigência desta Lei, dentro ou fora do atual perímetro urbano, que não possuírem classificação como tipo de zona, bem como definições dos índices urbanísticos, serão incluídas na classificação como Zona de Expansão Urbana.

Parágrafo Único. O tipo de Zona de Expansão Urbana será definido pelo Conselho da Cidade, após parecer do CMAIV.

Art. 62. As determinações desta lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis Municipais, em especial a Lei Municipal nº 3.820/2012 e suas alterações.

Palácio Municipal, em Serra, aos XX de XX de 2022.

ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL

PREFEITO MUNICIPAL