

**MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DO
PARCELAMENTO DO SOLO**



SUMÁRIO

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

SEÇÃO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

SEÇÃO V

DO LOTEAMENTO FECHADO

SEÇÃO VI

DO LOTEAMENTO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

CAPÍTULO IV

DO REMEMBRAMENTO

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES PENAS

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 004/2024

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

A Câmara Municipal de Quinta do Sol, Estado do Paraná, aprovava e eu, Prefeito do Município de Quinta do Sol, sancionarei a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade disciplinar as formas de parcelamento e de remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada com observância da atual redação da Lei Federal nº. 6.766/79, Lei Federal nº 12.651/12, Lei Federal nº 13.465/17, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Parágrafo 1º. O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos condomínios urbanísticos (condomínio de lotes).

Parágrafo 2º. A presente lei não se aplicará o parcelamento executado fora do perímetro urbano, da zona de expansão urbana, ou de zona de urbanização específica, sendo considerado parcelamento em área rural, cuja regulamentação se dá pelas normas federais vigentes.

Parágrafo 3º. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo 2º da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), e os princípios constantes da Lei do Plano Diretor do município de Quinta do Sol.

Art. 2º Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro e parcelamento do solo para fins de condomínio de lotes.

Parágrafo 1. A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766/79.

Parágrafo 2. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 3º O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Parágrafo 1º. As adições ou unificações de duas ou mais glebas ou lotes destinados à edificação também são regidas por esta lei.

Art. 4º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;
- III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
- IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo do ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos;



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL

Plano Diretor Municipal

Legislação Básica Municipal

chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

V - ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

VI - ÁREA VERDE - É a área destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, proporcionando a melhoria da qualidade ambiental, funcional, estética e de bem estar do ambiente urbano, sendo dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves;

VII - ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º do da Lei Federal nº. 12.651/2012 – Código Florestal;

VIII - ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

IX - ÁREA RURAL - a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, e que está fora do perímetro urbano;

X - ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, a indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

XI - ÁREA OU ZONA DE EXPANSÃO URBANA - área que o Município reserva para receber, por meio de parcelamento ou unificação do solo urbano, novas edificações e equipamentos urbanos, no normal crescimento da cidade e deve ser delimitada pelo Município e submetida às restrições urbanísticas do Plano Diretor;

XII - ÁREA OU ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - relacionada à possibilidade de ser exercidas atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo as demais zonas urbanas do Município;

XIII - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

XIV - ÁREA *NON AEDIFICANDI* - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

XI – CONDOMÍNIO DE LOTES ou CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XII – *CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES*: Instituído quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, devendo ser identificadas as partes minimamente comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, além das respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio;

XIII - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XIV - DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, salvo exceções constantes desta lei;

XV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XVI - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XVII –FAIXA DE DOMÍNIO: área ao longo das rodovias e ferrovias destinadas a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

XVIII - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ("non aedificandi"): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIX - FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XX - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXI - INFRAESTRUTURA BÁSICA -Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XXII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;

XXIII - LOTE SUBURBANO - lote localizado na região urbana periférica (ou vilas rurais), destinado a fins urbanos;

XXIV - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - LOTEAMENTO FECHADO OU DE ACESSO CONTROLADO -É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores, sendo que os logradouros configuram domínio do Município, sobre os quais este concede o direito real de uso para a associação dos respectivos moradores;

XXVI - PARCELAMENTO - subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes, podendo ocorrer mediante loteamento, desmembramento ou desdobro, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

XXVII - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXVIII - PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXIX - QUADRA - área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento, subdividível em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXX - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXXI - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, clandestinos ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XXXII - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXIII - UNIDADE AUTÔNOMA -Unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;

XXXIV - UNIFICAÇÃO -Junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em área urbana determinada pelo perímetro urbano, perímetro de expansão urbana ou em núcleos de urbanização específica, assim definidos em lei municipal.

Art. 6º Na execução de parcelamentos /loteamento/fracionamento/desmembramento/ desdobro/ desdobro com **servidão** de **passagem** a responsabilidade



do projeto e execução é do promotor destes e manutenção sucede os respectivos proprietários.

Parágrafo Único - A largura da **servidão de passagem**, para atender o desdobro com **servidão de passagem**, é de no mínimo 3 metros de **largura**, sendo reavaliado com parecer do setor de obras. Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres, podendo na forma da lei, ser excepcionalmente para **servidão de passagem**, na forma que a lei estabelece.

Art. 7º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Parágrafo único. Para fins de melhor aproveitamento da área, é admitida uma redução de até 3% (três por cento) das áreas e dimensões mínimas dos lotes fixados na Lei de Uso e Parcelamento do Solo, exceto nos lotes com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº. 6766/79, Lei nº. 10.932, Código Florestal:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XI - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou conjunto de fossa e filtro;
- XII - em Vila Rural que, salvo entendimento contrário do órgão municipal competente, deverá obedecer às características para a qual foi criada;
- XIII - em áreas localizadas fora do perímetro urbano, da área ou zona de expansão urbana, ou fora do núcleo de expansão urbana específica.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:

- a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
- b) área verde;
- c) área de lazer;
- d) área de arruamento;



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

e) área *non aedificandi*, quando houver, inclusive das rodovias e estradas municipais, nos termos da Lei Federal nº. 10.932/04 e da Lei Federal nº. 11.483/07.

II - as áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal desde que deliberadas e aprovadas pelo CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM);

III - o somatório das áreas de terras destinadas às áreas verdes, à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos e de lazer não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada sendo, e o mínimo admitido para constituição de áreas de implantação de equipamentos comunitários o percentual de 5%;

IV - deverá ser executada via marginal de, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, margeando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

V - o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;

VI - na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50m (cinquenta metros), sendo o somatório dessas áreas computado como área pública a ser doada ao Município, observando-se uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu total;

VII - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual;

VIII - todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação com asfalto a quente "tipo CBUQ" aprovado pelo setor público, acompanhado de teste de rompimento de corpo de prova, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, rede de coleta de esgoto, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias, a marcação das quadras e lotes e a colocação de placas de sinalização e nomes de ruas;

IX - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros), exceto nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio, quando a extensão da quadra poderá ser definida pela Prefeitura, atendendo as necessidades do sistema viário;

X - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento.

§1º Nos loteamentos para fins industriais, chácaras e sítios de recreio (em áreas de urbanização específica) a pavimentação asfáltica, será em asfalto a quente "tipo CBUQ"

§2º No parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o prazo para a implantação das obras de infraestrutura poderá ser ampliado conforme Lei Federal nº. 11.445/2007, assim como poderá ser exigida somente a infraestrutura mínima, conforme previsto no Art. 6º da Lei Federal nº. 9.785/99:

a) vias de circulação;

b) escoamento das águas pluviais;

c) rede de abastecimento de água potável;

d) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§3º Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

§4º Na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais



de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

§5ºNo caso de loteamento industrial, poderá o CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM), permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aceito pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

§6ºAs áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, em espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento, conforme definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§7ºApós a aprovação do loteamento, fica o loteador obrigado a transferir para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 10º Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;
- III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c) curvas de nível, de metro em metro;
 - d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - e) referência de nível;
 - f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.
- IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

Art. 10. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

- I - o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV - as áreas públicas a serem doadas ao município;
- V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI - áreas *non aedificandi*, se houver;
- VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;
- IX - licença prévia ou protocolo de instalação do IAT;
- X - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1ºA reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§2ºO prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 11. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 12. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do PLANO DE LOTEAMENTO para a gleba, podendo o loteador apresentar o projeto em etapas anexando para esse fim:

I - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO – apresentado em coordenadas UTM em SADE 69;

II - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO GEORREFERENCIADO - apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em formato editável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

- Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical 1:100 (um para cem).
- Transversal - escala 1:100 (um para cem).



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

- e) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
- g) orientação magnética e verdadeira do norte;
- h) mês e ano do levantamento topográfico;
- i) referência de nível;
- j) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- k) subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- l) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

III - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) área total do imóvel a ser loteado;
- b) área total do arruamento;
- c) área total dos lotes e quadras;
- d) área total das áreas públicas.

IV - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel e 1 (uma) via de cópia digital em formato editável, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização, com teste de rompimento de corpo de prova;
- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais contendo no mínimo: memorial de cálculo da área de contribuição com tempo de retorno mínimo de 20 anos, método de cálculo adotado, dimensionamento de sarjetas com vazão estimada por trecho, dimensionamento de tubulação com Poços de Visita a cada 100m (cem metros) no mínimo, memorial de vazões e velocidades, plano de descarga de deflúvio, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
- g) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;
- h) projeto de sinalização viária;
- i) projeto de acessibilidade urbana.

V - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

VI - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a) os compromissos do loteador quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;
- c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
- d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

SEÇÃO IV
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 13. Recebidos todos os elementos do PLANO DE LOTEAMENTO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 14. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, por Decreto Municipal em jornais com circulação local e regional, as condições em que o PLANO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 15. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares e a licença prévia de instalação do IAT.

Art. 16. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I - transferir, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;
- II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos PROJETOS COMPLEMENTARES;
- IV - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.
- V - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

§1ºNo caso de não ter havido a conclusão das obras exigidas pela legislação municipal (no mínimo: execução de vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais), será exigido o competente instrumento de garantia (ex. caução real – hipoteca, ou fidejussória - carta de fiança ou outra), a critério do Município, junto do devido cronograma de obras, com a duração máxima de quatro anos

§2ºA avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Prefeito do Município de Quinta do Sol, sob a análise do CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM).

§3ºA área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§4ºA caução a que alude o inciso IV, deverá obrigatoriamente ser registrada na matrícula de cada lote caucionado como forma de evitar prejuízos de eventuais terceiros de boa fé.

Art. 17. Assinado o termo de compromisso será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§1ºNo decreto de aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§2ºO responsável técnico pela fiscalização emitirá, trimestralmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal.

Art. 18. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 19. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§1ºCaso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§2ºA liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 20. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, diante da discricionariedade da Administração, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SEÇÃO V
DO LOTEAMENTO FECHADO OU DE ACESSO CONTROLADO

Art. 21. Loteamento Fechado ou de Acesso Controlado é regido pela Lei nº 6.766/79 e consiste na subdivisão de uma gleba (área maior) em lotes (áreas



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

menores), com abertura de novas vias, sendo, ao final, o perímetro da gleba cercado ou murado. As vias e áreas comuns internas são públicas, sendo utilizadas de forma privada por meio de Concessão Administrativa do poder público municipal e a conservação das vias de acesso e circulação.

Parágrafo único. Mediante autorização municipal, os representantes dos proprietários (geralmente uma associação) poderão exercer controle de acesso de pessoas e veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, vedado, porém, bloquear lhes o trânsito se estiverem identificados.

Art. 22. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no Capítulo I, II, V e VI desta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 23. A Prefeitura poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado bem como a distância mínima entre loteamentos fechados com a finalidade de garantir a continuidade do sistema viário.

Art. 24. As áreas públicas totalizarão no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento), sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de áreas verdes e à implantação de equipamentos comunitários não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada, conforme disposições contidas no art. 8º, III deste Capítulo.

§1º A totalidade da área destinada à implantação de áreas verdes de equipamentos comunitários deverão preferencialmente localizarem-se externamente à área fechada do loteamento, contíguas a este e com frente para via pública, sem prejuízo a avaliação e fixação destas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal que analisará cada caso na forma do art. 8º, II deste Capítulo. As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

§2º As áreas verdes à que aludem o art. 23 e 8º deste Capítulo poderão em casos específicos como os de constituição de áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), se constituírem por meio de projeto paisagístico e de arborização com a implantação de calçadas ecológicas.

§3º A constituição de áreas verdes em loteamentos por meio de projeto paisagístico e de arborização com a implantação de calçadas ecológicas deverá impreterivelmente ser precedida de análise, deliberação e aprovação do CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM) que providenciará entre outros, parecer do setor responsável do município, visita de campo, análise do projeto paisagístico e de arborização apresentado pelo loteador com o respectivo projeto de implantação de calçadas ecológicas e análise das distâncias entre a área a ser loteada de escolas, prédios públicos de qualquer natureza, unidades de saúde entre outras áreas verdes e de proteção permanentes eventualmente existentes nas proximidades.

Art. 25. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo único. O Loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública em dimensão adequada a sua hierarquia, conforme Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 26. As dimensões de passeio e faixa carroçável das vias internas ao loteamento fechado devem obedecer aos parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante do Plano Diretor Municipal.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

Art. 27. A implantação do loteamento fechado deve prever vias públicas internas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150m (cento e cinquenta metros), e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300m (trezentos metros).

§4º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:

- a) seção transversal de 5m (cinco metros) com 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) pavimentados;
- b) acessibilidade conforme NBR 9050;
- c) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

§5º As vias para circulação de veículos e pedestres devem obedecer aos parâmetros de via local estipulados na Lei de Sistema Viário, se não houver diretriz superior, conforme a hierarquia viária.

Art. 28. As Áreas Públicas (ruas, praças, áreas institucionais e áreas de preservação) poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de associação de proprietários moradores.

§1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitária situada fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 29. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I - arborização de vias;
- II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV - prevenção de sinistros;
- V - iluminação de vias pública;
- VI - drenagem de águas pluviais.

Art. 30. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I - de dissolução da entidade beneficiária;
- II - de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III - quando o condomínio de proprietários moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;
- IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§1º Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

Art. 31. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3m (três metros).

§1º O loteamento fechado em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, quando exigido pela Prefeitura, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública



externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25m (vinte e cinco metros).

§2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 3m (três metros) do meio-fio da via pública, sendo estes 3m (três metros) destinados a passeio público.

Art. 32. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO EM ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 33. O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos Capítulos I, II, V e VI desta Lei.

Art. 34. Os lotes resultantes de loteamento em Área de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 35. O pedido de DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO poderá ser atendido, observadas as seguintes condições e situações:

I - os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, deverá compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo se destinado a ser anexado a lote/prédio contíguo, caso em que será autorizado o desmembramento se for comprovada essa posterior anexação.

III - quando o lote (quadra) resultar de loteamento ou de desmembramento já previamente aprovado e regularmente inscrito ou registrado, observados os limites mínimos de testada para a via pública e de área;

IV - quando os terrenos/lotes forem situados em vias e arruamentos públicos oficiais, já integralmente urbanizados, desde que aprovado pelo Município com declaração de se tratar de imóvel urbanizado e de dispensa da realização, pelo parcelador, de quaisquer melhoramentos públicos; e

V - quando o terreno/lote situar-se em zona urbanizada, mesmo que haja modificação no sistema viário oficial ou implique abertura/prolongamento de rua, desde que aprovada pelo Município e seja apresentado o projeto de subdivisão ao Registro de Imóveis acompanhado de declaração do Município de que se trata de terreno integralmente urbanizado e com expressa dispensa da realização, pelo parcelador, de quaisquer melhoramentos públicos.

§1º Em casos de terrenos edificados anteriormente à data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(a) as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;

(b) cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.



Art. 36. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

III - quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

Art. 37. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, com exceção da doação de áreas para o município, a qual será no percentual de 10% (dez por cento) da área total do desmembramento, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Parágrafo único. O percentual de 10% (dez por cento) descrito no caput deste artigo não se aplica para áreas inferiores a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), ou quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de rememoração ao lote vizinho, ou quando as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras e quando cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO PARA FINS CONDOMINIAIS

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS OU DE LOTES

Art. 38. Aplicam-se ao condomínio urbanístico, ou de lotes, os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Edificações e demais leis municipais pertinentes, além da legislação federal.

Art. 39. A área total da gleba para implantação do condomínio urbanístico não poderá ultrapassar a 125.000,00 m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados).

Art. 40. As áreas públicas, com exceção do sistema viário, destinadas aos espaços livres de uso público e à implantação de equipamentos não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

§ 1º. As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro do condomínio e podem a critério do Poder Executivo Municipal situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º. Só será permitida a implantação de áreas públicas e espaços livres em outro local dentro do perímetro urbano se comprovado que a região na qual se insere o condomínio não necessita dessas áreas públicas e espaços livres.

Art. 41. A implantação do condomínio urbanístico não poderá interromper o prolongamento das vias: arteriais, coletoras, marginais de rodovias, ferrovias, e fundos de vales.

§ 1º As vias internas do condomínio urbanístico deverão ter:

I - Passeios, seguir capítulo II;

II - Secção da via carroçável, seguir anexo IX - PERFIL DAS VIAS;

§ 2º. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 42. O condomínio urbanístico horizontal deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos com área mínima de 10m² (dez metros quadrados).

Art. 43. Todo condomínio urbanístico deverá ser circundado por cerca ou muro com altura máxima de 3,00m, (três metros), sendo dispensado nas divisas onde houver algum acidente geográfico natural.

Parágrafo único. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca será construído de forma a permitir a permeabilidade visual.

Art. 44. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

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

II - Serviços de conservação e manutenção dos espaços livres públicos e de lazer interno ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - Disposição dos resíduos sólidos de cada unidade, em ponto único localizado externamente ao condomínio, para que se dê a disposição final;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 45. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada de forma unilateral pelo incorporador, devendo contar com concordância unânime dos condôminos.

Art. 46. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 47. A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser assegurada.

Art. 48. Deverá ser assegurada a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.



SEÇÃO II

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE CHÁCARAS DE LAZER

Art. 49. Os condomínios de chácaras só poderão ser implantados nas áreas de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei municipal, observada a legislação federal competente.

Art. 50. Constituem exigências de infraestrutura para os loteamentos de chácaras:

I - Demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;

II - Via de acesso com pavimentação asfáltica a quente, tipo CBUQ;

III - Abertura e terraplenagem das vias públicas, colocação de meios-fios e sarjetas;

IV - Provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

V - Solução de abastecimento e distribuição de água potável;

VI - Solução para esgotamento sanitário;

VII - Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;

VIII - Construção de pontes e pontilhões, quando for o caso;

IX - Contenção de encostas, quando necessário.

Parágrafo Único - As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias de serviços.

I - As vias deverão dispor de galerias de águas pluviais.

II - Declividade das vias e sua inclinação transversal de modo a que o percurso máximo da água sobre a via, em direção à boca de lobo, será igual à largura da via, e a velocidade máxima da água na canaleta seja compatível com as disposições de normas técnicas atualizadas;

III - Solução de esgotamento sanitário individual, com a utilização de fossa séptica equipada com filtro anaeróbio, e encaminhamento do efluente do filtro para valas de infiltração (trincheira);

IV - Solução de tratamento e descarte de resíduos gerados por exploração e criação animal, aprovada pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

V - Condução das águas pluviais e das águas de lavagem de pisos das áreas impermeáveis para poços absorventes executados quando da edificação, dentro de cada lote, devendo os excessos ser conduzidos para as canaletas gramadas situadas nas vias de circulação;

VI - Os detalhes construtivos referentes aos sistemas de esgotamento sanitário, de drenagem das águas pluviais e de lavagem de pisos das áreas impermeáveis serão fornecidos pelo responsável técnico contratado pelo interessado, e analisado pelo Poder Executivo Municipal, quando do fornecimento das diretrizes urbanísticas para a área a ser parcelada.

VII - Os loteamentos de chácaras deverão obedecer a lotes mínimos de 1.500,00 m² (hum mil e quinhentos metros quadrados).

VIII - o somatório das áreas de terras destinadas às áreas verdes, à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos e de lazer não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total a ser parcelada sendo, e o mínimo admitido para constituição de áreas de implantação de equipamentos comunitários o percentual de 5%.



SEÇÃO III

DEMAIS FORMAS CONDOMINIAIS

Art. 51. O Condomínio Fechado é regido pela Lei 4.591/64, sendo constituído por áreas privativas, compostas de construções constantes de projetos pré-aprovados. Toda área interna é de uso privado, sendo que, além do lote com área construída privativa, as vias de circulação e espaços comuns são de propriedade dos moradores, conforme frações ideias a eles atribuídas.

Parágrafo único. Além do IPTU referente ao seu próprio lote, as despesas atinentes à conservação das áreas comuns (manutenção das vias, canteiros, vigilância, limpeza, preservação, etc) são de responsabilidade dos condôminos, que através da Assembleia Geral, aprovarão um plano orçamentário onde definirão uma tarifa condominial mensal.

Art. 52. Condomínio Edifício refere-se aos "condomínios verticais" (prédios residenciais ou comerciais, shoppings, etc) também denominados "condomínios de edifícios", assim como para os "condomínios horizontais", também denominados "condomínios residenciais".

Art. 53. Condomínio Industrial: Forma de composição condominial exclusivamente voltada a fins industriais, com restrição de acesso e diferenciação de delimitação de áreas públicas.

Art. 54. Condomínio Urbano Simples: Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo 1º. O condomínio urbano simples será regido pela legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), bem como pela lei nº 13.465/17.

Parágrafo 2º. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Parágrafo 3º. A instituição do Condomínio urbano simples de casas residenciais, os mesmos devem conter testada mínima de 6,00 metros.

Art. 55. Todas as modalidades citadas acima devem submeter a aprovação da Prefeitura Municipal seguindo as orientações contidas no CAPÍTULO II.

CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO

Art. 56. Nos casos de remembramento, o proprietário do(s) imóvel(is) deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do(s) imóvel(is), sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao(s) Imóvel(is);
III - quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do(s) imóvel(is), perfeitamente definidas e traçadas;



- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 57. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes, ou não cumprir o prazo estipulado no cronograma do loteamento.

§1ºA multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 (cinquenta e um mil e duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM).

§2ºO pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§3ºA reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 58. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 60. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal n°. 6766/70 ou outra que a substitua.



MUNICÍPIO DE QUINTA DO SOL
Plano Diretor Municipal
Legislação Básica Municipal

Art. 61. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 62. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 63. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 15 (quinze) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 64. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 65. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura de Quinta do Sol

aos 23 de Maio de 2024


LEONARDO LAZZARETTI ROMERO

Prefeito do Município de Quinta do Sol