

---

---

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Estabelece normas e condições para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Bom Jesus do Itabapoana.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO ITABAPOANA** decreta:

### TÍTULO I

#### DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO ITABAPOANA

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece parâmetros para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo do Município de Bom Jesus do Itabapoana, em atendimento ao Estatuto da Cidade, à Lei Orgânica Municipal e às diretrizes e aos objetivos estratégicos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 2º São objetivos desta Lei Complementar:

I - ordenar e estabelecer critérios técnicos, sociais e democráticos para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo do meio urbano, buscando o desenvolvimento sustentável do Município;

II - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural;

III - promover a conservação e a preservação do patrimônio cultural edificado por meio do instrumento de transferência do direito de construir;

IV - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, de modo a potencializar o uso da infraestrutura urbana;

V - garantir o desenvolvimento da política urbana de modo a permitir o cumprimento da função social da propriedade e da cidade;

VI - orientar e estimular o desenvolvimento urbano; e

VII - minimizar conflitos entre áreas residenciais e áreas destinadas a outras atividades.

Art. 3º O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - disciplina de usos por porções do território definidas como:

- a) macrozonas;
- b) zoneamento urbano; e
- c) zoneamento especial;

II - disciplina da densidade de construção, passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

III - função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel e à infraestrutura urbana;

IV - implantação da edificação no lote;

V - parâmetros de incomodidade por zona; e

VI - características físicas e ambientais, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos e riscos de deslizamento.

Art. 4º Constituem áreas urbanas as áreas delimitadas pelos perímetros urbanos e definidas como Zona Urbana no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, conforme a seguir:

I - Zona Central;

II - Zona Urbana Sede;

III - Zona de Expansão Urbana;

IV - Zona Urbana Especial;

V - Zonas Especiais;

VI - Zona Urbana do Distrito de Calheiros;

VII - Zona Urbana do Distrito de Rosal;

VIII - Zona Urbana do Distrito de Carabuçu;

IX - Zona Urbana do Distrito de Pirapetinga de Bom Jesus;

X - Zona Urbana do Distrito de Serrinha;

XI - Zona Urbana do Distrito de Barra do Pirapetinga;

XII - Zona Urbana do Distrito de Usina Santa Maria;

XIII - Zona Urbana do Distrito de Usina Santa Isabel;

XIV - Zona Urbana do Distrito de Bom Jardim;

XV - Zona Urbana da Comunidade de Mutum de Cima; e

XVI - Zona Urbana da Comunidade de Mutum de Baixo.

Parágrafo único. As áreas externas aos perímetros urbanos definidos nos termos do *caput* são consideradas áreas rurais e não será admitido o parcelamento, o uso e a ocupação para fins urbanos.

Art. 5º Sujeitam-se ao disposto nesta desta Lei Complementar:

I - as obras de edificações nas áreas urbanas, em relação aos parâmetros urbanísticos;  
II - a localização de usos e a autorização para o desenvolvimento de atividades nas áreas urbanas; e

III - a realização de parcelamentos do solo urbano.

Art. 6º Todas as alterações de uso do solo rural dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra e da aprovação do órgão municipal competente.

## CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 7º O macrozoneamento do Município está definido no Capítulo IV do Título IV do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e compreende as seguintes Zonas:

- I - Zona de Ocupação Prioritária;
- II - Zona de Ocupação Secundária;
- III - Zona Urbana Sede;
- IV - Zona de Expansão Urbana;
- V - Zona Urbana do Distrito de Calheiros;
- VI - Zona Urbana do Distrito de Rosal;
- VII - Zona Urbana do Distrito de Carabuçu;
- VIII - Zona Urbana do Distrito de Pirapetinga de Bom Jesus;
- IX - Zona Urbana do Distrito de Serrinha;
- X - Zona Urbana do Distrito de Barra do Pirapetinga;
- XI - Zona Urbana do Distrito de Usina Santa Maria;
- XII - Zona Urbana do Distrito de Usina Santa Isabel;
- XIII - Zona Urbana do Distrito de Bom Jardim;
- XIV - Zona Urbana da Comunidade Mutum de Cima;
- XV - Zona Urbana da Comunidade de Mutum de Baixo;
- XVI - Zona Rural; e
- XVII - Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais.

## CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 8º O zoneamento urbano do Município está definido no Capítulo V do Título IV do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e compreende as seguintes Zonas:

- I - Zona Central;
- II - Zona Urbana Sede;
- III - Zona de Expansão Urbana;
- IV - Zona Urbana Especial; e
- V - Zonas Especiais.

## CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO ESPECIAL

Art. 9º O zoneamento especial do Município está definido na Seção VI do Capítulo V do Título IV do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e compreende as seguintes Zonas:

- I - Zonas de Interesse Ambiental I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII e XVIII;
- II - Zonas de Interesse Histórico e Cultural I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII;
- III - Zonas de Risco Hidrológico e Zonas de Risco Geológico; e
- IV - Zonas de Interesse Social I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV e XVI.

## CAPÍTULO V DO USO DO SOLO

### **Seção I Da classificação dos usos**

Art. 10. São categorias de uso do solo:

I - uso residencial - uso destinado à moradia, que se subdivide em:

a) uso residencial unifamiliar, na hipótese de uma moradia por lote; ou

b) uso residencial multifamiliar, na hipótese de várias moradias por lote, agrupadas horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos;

II - uso econômico - engloba as atividades relacionadas ao comércio e aos serviços, podendo ser:

a) de atendimento local, com área construída máxima de duzentos metros quadrados, que se destinem ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzam poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, conforme avaliação de órgão competente, e que não sejam conflitantes com o uso residencial; ou

b) de atendimento geral, com área construída entre duzentos metros quadrados e quinhentos metros quadrados, cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos

de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles classificados como usos especiais;

III - uso misto - corresponde à associação dos usos residencial e econômico;

IV - uso institucional - compreende os espaços e as instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação pública, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, que requerem atenção especial na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários e com relação àqueles classificados como usos especiais; e

V - uso industrial:

a) não impactante - estabelecimentos com área construída máxima de quinhentos metros quadrados, cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano e que não ocasionem, independentemente de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas; ou

b) impactante - estabelecimentos com área construída acima de quinhentos metros quadrados ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, que representem incômodo para as populações vizinhas e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

Parágrafo único. Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes são permitidas em todas as Zonas, desde que apresentem autorização e licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

Art. 11. Com vistas à redução dos impactos que qualquer empreendimento cause ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimentação de veículos para carga e descarga, serão adotados os seguintes requisitos:

I - reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, além do recuo frontal;

II - implantação de sinalização horizontal e vertical de acessos;

III - definição de trajeto de acesso de veículos comerciais pesados de forma a compatibilizá-lo com a circulação de veículos motorizados, veículos não motorizados e pedestres no sistema viário existente;

IV - para atividades atrativas de pessoas, reserva de área interna coberta para filas;

V - para atividades que gerem riscos de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio e pânico;

b) implantação de sistemas de alarme e segurança; e

c) projeto de evacuação, inclusive de pessoas com deficiências;

VI - para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

a) emissão das respectivas licenças, alvará ou autorizações necessárias, conforme a legislação ambiental;

b) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais; e

c) implantação de programa de monitoramento da fonte poluidora; e

VII - para atividades geradoras de ruídos e vibrações:

a) emissão do alvará ambiental competente;

b) controle da fonte poluidora por meio de laudos e medições; e

c) implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações, ou de outros meios necessários, conforme laudo técnico.

Art. 12. As atividades econômicas e de prestação de serviços localizadas nas vias coletoras e nas vias arteriais respeitarão as limitações das Zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego de veículos motorizados, veículos não motorizados e pedestres e a articulação viária.

Art. 13. A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos à avaliação do impacto urbanístico causado e ao licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, priorizado o interesse público.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, será exigida a elaboração de estudos ambientais e de impactos específicos de vizinhança, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente.

Art. 14. Ficam classificados como usos especiais aqueles causadores de impactos ao meio ambiente urbano, cuja implantação será objeto de projeto e de licenciamento específicos, aprovados pelos órgãos competentes, tais como:

I - estações e subestações de concessionárias de serviço público;

II - serviços governamentais;

III - estabelecimentos de ensino;

IV - hospitais, clínicas, maternidades e sanatórios;

V - hotéis e similares;

VI - atividades com horário de funcionamento noturno, após as vinte e duas horas;

VII - conjuntos habitacionais de interesse social;

VIII - centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de quinhentos metros quadrados;

IX - postos de serviço com venda de combustível;

X - comercialização de explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;

XI - comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de quinhentos metros quadrados;

XII - aterros sanitários e unidades de compostagem de resíduos sólidos;

XIII - cemitérios e necrotérios;

XIV - matadouros e abatedouros;

XV - centros de convenções;

XVI - terminais de passageiros e cargas;

XVII - estádios esportivos;

XVIII - presídios;

XIX - quartéis e corpos de bombeiros;

XX - antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares; e

XXI - outras atividades previstas na legislação ambiental aplicável.

Art. 15. A ocupação e o uso já existentes na data de publicação desta Lei Complementar, em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições estabelecidas, poderão permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados, por meio de licença ambiental corretiva ou alvará ambiental.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, fica vedada a expansão da ocupação e do uso existentes, permitidas apenas as obras necessárias à sua manutenção.

## Seção II

### Da localização das atividades

Art. 16. A localização de usos não residenciais será disciplinada pela conjugação do porte da atividade a ser instalada com as características da vizinhança, tendo em vista a preservação do patrimônio histórico e artístico-cultural e das qualidades físico-ambientais do perímetro urbano e a elevação da qualidade de vida dos moradores.

§ 1º Observado o disposto no *caput*, serão permitidos:

I - usos econômicos de pequeno porte em todas as vias das áreas urbanas;

II - usos econômicos de médio porte nas vias locais e coletoras; e

III - usos econômicos de grande porte somente nas vias arteriais.

§ 2º Independentemente do porte, empreendimentos econômicos potencialmente geradores de incomodidade e de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente terão seus projetos apreciados e aprovados conforme critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 3º Projetos que prevejam a utilização de áreas construídas superiores aos limites estabelecidos nesta Lei Complementar poderão ser implantados, excepcionalmente, desde que analisados pelo órgão municipal competente e de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável quanto à outorga onerosa do direito de construir.

Art. 17. Os usos residenciais, unifamiliares e multifamiliares, poderão ser instalados em todas as Zonas Urbanas, exceto na Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais, em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e nesta Lei Complementar.

§ 1º É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão na sua residência, independentemente da Zona em que se situe, desde que seja observado o disposto na legislação vigente.

§ 2º Não serão permitidas atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial.

### **Seção III**

#### **Das atividades geradoras de incomodidade**

Art. 18. As atividades geradoras de incomodidade ficam sujeitas ao exame prévio da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Recursos Hídricos, ouvidos outros órgãos municipais competentes, quando pertinente, com vistas:

I - ao atendimento a padrões e critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, relativos à emissão de ruídos, de radiações ou de efluentes em decorrência do exercício das atividades;  
e

II - à adoção das seguintes medidas mitigadoras, que serão exigidas em função da análise das características da atividade:

a) aprovação de projeto arquitetônico específico, nas hipóteses de:

1. atividades atratoras de alto número de pessoas ou de veículos, em que haja necessidade de adequação do espaço físico para mitigação do risco de segurança em decorrência da aglomeração inerente ao exercício da atividade;

2. atividades para as quais é exigida área de embarque e desembarque, a ser indicada no projeto da edificação; e

3. atividades para as quais é exigida área de carga e descarga, a ser indicada no projeto da edificação;

b) apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART relativa aos projetos, expedida pelo órgão competente, além da ART relativa às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios, expedida pelo órgão competente, na hipótese de atividades geradoras de risco de segurança;

c) reserva de área de carga e descarga, na hipótese de utilização de edificações existentes para atividades cujo funcionamento implique alta frequência de operações de carga e descarga, com potencial de geração de impactos negativos no espaço público;

d) apresentação de levantamento radiométrico expedido pela Comissão Nacional de Energia Nuclear, com avaliação das medidas adotadas para contenção de radiações, na hipótese de atividades cujo funcionamento implique geração de radiações, e adequação dos níveis de emissões radiométricas aos parâmetros estabelecidos na legislação em vigor, na hipótese de atividades e equipamentos com fontes de radiodifusão e telecomunicação;

e) apresentação do licenciamento ambiental ou do alvará ambiental, de acordo com a classificação da atividade, em conformidade com a legislação aplicável;

f) adoção de sistema de ventilação local exaustora ou de controle da poluição do ar, baseados na tecnologia aplicável à situação, na hipótese de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;

g) processo de umidificação permanente, na hipótese de atividades cujo funcionamento provoque a suspensão de poeira;

h) adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, na hipótese de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;

i) implantação de sistemas de isolamento acústico e isolamento de vibrações, ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, observadas as normas legais de construção, iluminação e ventilação, na hipótese de atividades ruidosas ou que provoquem vibrações;

j) incineração em pós-queimador, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, ou em outro sistema de tratamento de igual ou maior eficiência, na hipótese de atividades geradoras de resíduos que devam ser extintos no local;

k) implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, na hipótese de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandem segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial;

l) reserva de área para estacionamento e carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno;

m) implantação de sinalização de acessos;

n) definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;

o) reserva de área interna e coberta para filas, na hipótese de atividades atrativas de pessoas;

p) implantação de sistemas de sinalização, alarme e segurança, além de projetos específicos de prevenção e combate a incêndio e de evacuação, inclusive quanto a pessoas com deficiência, na hipótese de atividades que gerem risco de segurança; e

q) tratamento da fonte poluidora, por meio de equipamentos e materiais e da implantação de programa de monitoramento, na hipótese de atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes.

Art. 19. São consideradas atividades geradoras de incomodidade:

I - atividades comerciais, de diversão e de lazer, com horário de funcionamento noturno após as vinte e duas horas, atradoras de veículos e pedestres e causadoras de ruídos;

II - atividades comerciais, de venda a varejo, com grande potencial de atração de veículos e pedestres e que exijam carga e descarga de mercadorias;

III - atividades comerciais, de venda a varejo, que envolvam a estocagem e a comercialização de produtos alimentícios de origem animal;

IV - atividades comerciais e de prestação de serviços que envolvam embarque e desembarque de passageiros e exijam área para estacionamento de veículos;

V - atividades de prestação de serviços que envolvam consertos, reparação e estocagem de máquinas, veículos e correlatos;

VI - atividades de prestação de serviços que envolvam a produção e o reparo de objetos em metal e madeira;

VII - atividades industriais de pequeno porte, não poluidoras; e

VIII - atividades institucionais, atradoras de veículos e pedestres, que exijam locais para embarque e desembarque de passageiros e área para estacionamento de veículos.

Parágrafo único. Outras atividades não referidas no *caput* poderão ser identificadas pelo órgão municipal competente como potencialmente geradoras de incomodidade, em razão das circunstâncias, da localização ou do porte de instalação, hipótese em que serão exigidos os mesmos procedimentos discriminados nesta Seção para a análise e aprovação do funcionamento.

## CAPÍTULO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### **Seção I Disposições preliminares**

Art. 20. A ocupação do solo em cada Zona está regulamentada na classificação das atividades em categorias de uso e distribuição entre as Zonas, conforme o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município.

Art. 21. A construção de edificações no Município somente poderá ser admitida em lotes regularizados, que atendam a uma das seguintes condições:

I - ter existência anterior à vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, comprovada por meio de documentos como o registro em cartório, a escritura ou o contrato de compra e venda; ou

II - fazer parte de parcelamento aprovado.

§ 1º Os lotes que não se enquadrem nas condições estabelecidas no *caput* deverão ser primeiramente regularizados para que se proceda à aprovação e à construção da edificação.

§ 2º Os loteamentos irregulares deverão ser regularizados em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

### **Seção II Dos parâmetros urbanísticos**

Art. 22. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, conforme indicado no Anexo II desta Lei Complementar, destinam-se a controlar a ocupação do solo em cada Zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos.

### **Seção III Dos parâmetros especiais**

Art. 23. A preservação do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico é fator preponderante para a definição das intervenções nas Zonas Especiais, e deverá ser:

I - compatibilizada com os valores e as necessidades da vida urbana e do desenvolvimento socioeconômico; e

II - utilizada para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e do ambiente urbano.

Art. 24. A ocupação dos terrenos deverá respeitar o seu perfil topográfico e a sua condição geológica, exigindo-se que:

I - para a implantação de edificações que resultem em aterros ou cortes no terreno iguais ou superiores a um metro e cinquenta centímetros de altura, será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de levantamento topográfico, com indicativo do movimento de terra e de projeto estrutural do sistema de contenção, que deve assegurar a estabilidade dos terrenos lindeiros, juntamente com os dispositivos de drenagem e a recomposição do recobrimento vegetal;

II - todos os terrenos serão ocupados, no máximo, no limite indicado no Anexo II, quanto à taxa de ocupação máxima;

III - as áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, são consideradas áreas construídas, para fins de cálculo da taxa de ocupação;

IV - o afastamento frontal, quando exigido, salvaguardando as larguras mínimas de calçada, estabelecidas no ANEXO IV:

a) para as vias arteriais: cinco metros, a partir da divisa do lote;

b) para as vias coletoras: três metros, a partir da divisa do lote; e

c) para as vias locais: dois metros, a partir da divisa do lote.

V - o afastamento lateral e de fundos, quando exigido, será de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros.

## CAPÍTULO VII

### DO PARCELAMENTO DO SOLO

#### Seção I

#### Disposições preliminares

Art. 25. O parcelamento do solo no Município será feito por meio de loteamento ou desmembramento, e será regido por esta Lei Complementar, pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ou por outra que venha a substituí-las.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes ou a incorporação de partes de lotes a lotes já existentes, em uma mesma quadra, observado o disposto nesta Lei Complementar, prevalecendo os parâmetros de aproveitamento referentes ao lote de maior área individual.

Art. 26. Qualquer modalidade de parcelamento do solo será submetida à aprovação prévia do órgão municipal competente e, quando for o caso, essa aprovação deverá ser precedida de licenciamento ambiental pelo Conselho Diretor do Instituto Estadual do Ambiente – INEA, nos termos da Resolução INEA nº 240, de 28 de outubro de 2021.

§ 1º O parcelamento poderá ser submetido ao licenciamento ambiental municipal, a ser apreciado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMMA.

§ 2º Para a efetivação do controle ambiental, deverão ser apresentados ao órgão municipal competente:

I - estudos ambientais constituídos por diagnóstico sucinto da área e de seu entorno, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras ou compensatórias;

II - laudo geotécnico assinado por profissional habilitado, acompanhado de ART, que comprove a capacidade de suporte do solo;

III - parecer técnico prévio, emitido pelo órgão florestal competente, relativo ao meio biótico; e

IV - todos os documentos e relatórios técnicos previstos na legislação que trata do licenciamento ambiental a que se submeter o empreendimento para o parcelamento de solo, bem como as condicionantes compensatórias determinadas pelo COMMA em sede de licença.

Art. 27. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana estabelecida pelo perímetro urbano.

§ 1º Será considerado como de uso urbano o parcelamento ou desmembramento para fins de chaceamento de sítios ou de recreio, que resulte em módulos mínimos abaixo do valor estipulado pelo Incra, hipótese em que se submeterá à legislação urbana e tributária aplicável.

§ 2º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do Incra e do órgão municipal competente, mesmo quando a propriedade, mantendo o uso rural, pertença ao perímetro urbano.

Art. 28. São consideradas áreas que não poderão ser objeto de parcelamento urbano aquelas:

I - com potencial de desenvolvimento de atividades estratégicas para o Município;

II - de interesse para preservação ambiental, unidades de conservação, proteção de mananciais e defesa de patrimônios histórico, cultural ou paisagístico;

III - sem condições de acesso por via do sistema viário municipal ou de atendimento por infraestruturas sanitárias adequadas;

IV - invadidas ou com impedimentos jurídicos;

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

VI - onde as condições geológicas não sejam recomendadas para fins de edificação;

- VII - onde a declividade natural do terreno em porcentagem seja superior a 30% (trinta por cento);
- VIII - que apresentem problemas de erosão, até sua estabilização e recuperação;
- IX - que apresentem condições sanitárias inadequadas, até a correção do problema;
- X - contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e outros recursos hídricos, sem a prévia autorização das autoridades competentes;
- XI - alagadiças ou sujeitas a inundação;
- XII - pertencentes às Zonas de Risco, conforme Anexo VI do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável; e
- XIII - delimitadas pela Defesa Civil.

## **Seção II**

### **Dos requisitos urbanísticos**

Art. 29. Os lotes atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos, além dos previstos pelos parâmetros urbanísticos instituídos nesta Lei Complementar:

- I - apresentar área mínima de duzentos e quarenta metros quadrados com, no mínimo, doze metros de frente;
- II - apresentar área mínima de mil metros quadrados, quando pertencentes à Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais;
- III - ter pelo menos uma testada voltada para via pública, vedada a testada única para vias especiais como ciclovias, servidões e calçadas; e
- IV - não pertencer a mais de um loteamento.

Art. 30. As quadras dos loteamentos deverão ter largura mínima de quarenta metros e comprimento máximo de duzentos metros, e ser concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de cinco metros.

Art. 31. As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, conformando um sistema hierarquizado, conforme as normas de classificação funcional viária;
- II - o projeto do sistema viário obedecerá aos parâmetros estabelecidos no Anexo IV;
- III - a localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público será determinada pelo órgão municipal competente, com fundamento em critérios locais justificados;
- IV - o percentual de áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos e comunitários será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba loteada, e metade deste percentual deverá apresentar declividade natural do terreno, em porcentagem, menor ou igual a 15% (quinze por cento);

V - as áreas destinadas aos equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao Município terão, no mínimo, doze metros de frente para o logradouro público e constarão do projeto e do memorial descritivo; e

VI - o percentual de áreas destinadas às áreas verdes e aos espaços livres de uso público será de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba loteada e essas áreas serão separadas dos lotes por via pavimentada.

Art. 32. O percentual total de áreas públicas corresponderá a 20% (vinte por cento) da gleba loteada, exceto nos casos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:

I - as áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias; e

II - as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º As áreas previstas no art. 28, *caput*, incisos II, VIII e IX, poderão ser aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas, caso haja, justificado o interesse público, de ordem socioeconômica ou ambiental, e serão computados, para esse fim, três quartos de sua área total.

§ 3º Não serão computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 33. Nos parcelamentos de gleba realizados ao longo de qualquer curso hídrico será obrigatória a reserva de áreas não edificáveis, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1º A supressão de vegetação nativa, em área de preservação permanente, somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizado e motivado em procedimento administrativo próprio, quando não existir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§ 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente, situada em área efetivamente urbanizada, dependerá de autorização do órgão municipal competente, fundamentada em parecer técnico, em atendimento aos requisitos da legislação ambiental competente e à autorização da intervenção.

Art. 34. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, será reservada faixa não edificável de quinze metros de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, onde podem ser implantadas vias marginais.

Art. 35. Nos parcelamentos de interesse social, de responsabilidade do Poder Executivo municipal, serão permitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de duzentos metros quadrados, com frente mínima de dez metros, desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações; e

II - vias locais com seção transversal mínima de onze metros e faixa de rolamento de sete metros, desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de quinze metros.

Parágrafo único. Para fins do disposto nesta Lei Complementar, consideram-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.

Art. 36. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes superiores ao mínimo estipulado para a Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais, aplicam-se os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

II - das áreas mencionadas no inciso I, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público; e

III - os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto por uma faixa verde efetivamente vegetada.

Art. 37. Os parcelamentos com abertura de vias executados na Zona Rural serão submetidos à aprovação do Poder Executivo municipal, que expedirá diretrizes que considerem:

I - os impactos do empreendimento sobre o Município;

II - as características produtivas da área ou seu potencial turístico;

III - as condicionantes ambientais da área e do entorno;

IV - o sistema viário municipal, considerando o Plano de Mobilidade de Urbana; e

V - a adoção do módulo mínimo do Incra.

### **Seção III**

#### **Da aprovação dos parcelamentos**

Art. 38. O parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I - subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e à utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento urbano sustentável, conforme as diretrizes desta Lei Complementar; e

II - não provocar sobrecarga na infraestrutura urbana instalada.

Art. 39. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento proposto, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento será destinado;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de impostos municipais; e

V - planta da gleba na escala 1:2.000, contendo:

a) as divisas da gleba definidas por coordenadas UTM, incluindo planilha com área e todos os elementos da poligonal;

- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) estudo de declividade, em manchas de zero a 30% (trinta por cento) e acima de 30% (trinta por cento) de declividade;
- d) localização de áreas de risco geológico;
- e) localização de cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e da vegetação;
- f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e indicação dos acessos viários pretendidos para o loteamento;
- g) indicação de rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação, equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada; e
- h) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 40. Recebidos os documentos relacionados no art. 39, o órgão municipal competente expedirá as diretrizes municipais no prazo de sessenta dias, indicando, nas plantas apresentadas pelo interessado, de acordo com o planejamento municipal, as diretrizes para a elaboração do projeto a ser proposto, contendo:

- I - a diretriz e a classificação funcional das principais vias de circulação e sua articulação com o sistema viário municipal e regional;
- II - as áreas de preservação permanente e as áreas não edificáveis;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;
- IV - a indicação da infraestrutura necessária; e
- V - a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, das áreas e das vias.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de quatro anos, contado da data de sua expedição.

§ 2º Se, no decorrer do prazo de que trata o § 1º, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão adequadas à legislação vigente.

Art. 41. De posse das diretrizes, o interessado apresentará ao órgão municipal competente o projeto de loteamento, no formato padrão, por meio de sistema especificado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As peças gráficas dos projetos urbanístico e geométrico das vias serão encaminhadas em arquivo digital formato PDF, devidamente assinadas fisicamente e digitalizadas, ou assinadas digitalmente por meio de ferramentas de verificação de autenticidade.

Art. 42. O projeto devidamente assinado pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo deverá conter:

- I - cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II - certidão negativa dos tributos municipais;

III - projeto do parcelamento em planta na escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo:

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

b) o traçado do sistema viário;

c) a indicação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);

d) a indicação das áreas de cobertura vegetal e públicas que passarão ao domínio do Município;

e) a denominação e a destinação de áreas remanescentes e a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento; e

f) a legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e do percentual em relação à área total parcelada;

IV - memorial descritivo de cada unidade de lote com as medidas respectivas, as áreas e os limites, indicando as servidões e restrições especiais que eventualmente gravem áreas de terrenos;

V - planta de locação topográfica na escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo:

a) o traçado do sistema viário;

b) o eixo de locação das vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto;

d) os raios, as cordas, o arco, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias curvilíneas;

e) o quadro-resumo dos elementos topográficos; e

f) a indicação dos marcos existentes;

VI - perfis longitudinais (greides) representativos das linhas dos eixos de cada via pública, em três vias, na escala 1:100 vertical e 1:1.000 horizontal;

VII - seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200; e

VIII - cronograma físico-financeiro de cada projeto.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso III do *caput*, na hipótese de áreas maiores, deverão ser apresentadas as plantas das quadras separadamente na escala 1:1.000.

Art. 43. Além dos projetos relacionados no art. 42, o interessado apresentará, em formato digital, os projetos complementares, compreendendo terraplanagem, pavimentação, drenagem, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e sistema de distribuição de água, acompanhado do respectivo cronograma físico-financeiro de execução.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado documento comprobatório da capacidade, por parte das concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, quando for o caso, e fornecimento de energia elétrica, para estender os referidos serviços à gleba objeto de parcelamento.

Art. 44. O órgão municipal competente se pronunciará, no prazo de quarenta e cinco dias, sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

Parágrafo único. A contagem do prazo estabelecido no *caput* será interrompida durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, realizar correções ou prestar informações solicitadas pelo Poder Executivo municipal.

Art. 45. Caso a concepção urbanística e sanitária do loteamento seja aceita pelo órgão municipal competente, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental municipal para a obtenção de certidão de comprovação da sustentabilidade do empreendimento.

Parágrafo único. Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 46. Obtida a certidão do órgão ambiental municipal, o órgão municipal competente se pronunciará, no prazo de sessenta dias, sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, realizar correções ou prestar informações solicitadas durante a análise do projeto.

§ 1º O interessado terá o prazo de quarenta e cinco dias para executar alterações, realizar correções ou prestar informações solicitadas pelo órgão municipal competente, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 2º Transcorrido o prazo estabelecido no § 1º sem manifestação para o órgão municipal competente, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos do disposto no art. 16 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 47. Após a aprovação do projeto do loteamento, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data do decreto de aprovação do parcelamento, o interessado deverá protocolar o projeto no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme o disposto no art. 53.

§ 2º O interessado apresentará ao Cartório de Registro de Imóveis uma via do decreto de aprovação, uma via da certidão de aprovação, uma via da anuência prévia estadual, quando for o caso, e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma, para efetivação do registro.

§ 3º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 48. A modificação de loteamento corresponde à aprovação de novo projeto de parcelamento, nos termos do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 49. A modificação de loteamento já aprovado e registrado, que implique alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de lei autorizativa da Câmara Municipal.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

#### **Seção IV**

#### **Do padrão e das obras de urbanização**

Art. 50. Em qualquer loteamento será obrigatória a execução, pelo loteador e à sua expensa, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pelo órgão municipal competente, no prazo de dois anos fixado pelo respectivo alvará:

I - vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;

II - pavimentação das vias de circulação interna e de articulação;

III - demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;

IV - obras de escoamento das águas pluviais;

V - sistema de abastecimento de água potável, de acordo com as normas e os padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo órgão municipal competente ou pela empresa concessionária dos serviços de água potável;

VI - sistema de esgotos sanitários, de acordo com as normas e os padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pelo órgão municipal competente ou pela empresa concessionária dos serviços de esgotos sanitários;

VII - infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e os padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela concessionária; e

VIII - arborização das vias.

Parágrafo único. Observadas as características do loteamento, o órgão municipal competente exigirá do loteador a execução de outras obras consideradas necessárias, não discriminadas no *caput*, como recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, indicadas em laudo técnico específico.

Art. 51. Nos loteamentos em áreas de interesse social, a critério do órgão municipal competente, poderá ser dispensada a execução da arborização das vias e a pavimentação poderá restringir-se às vias locais cuja declividade seja superior a 10% (dez por cento), às vias coletoras e às demais vias indicadas pelo Poder Executivo municipal.

§ 1º Observadas as características do loteamento, o órgão municipal competente poderá estabelecer parcerias entre o Poder Executivo municipal e o loteador, em que o Poder Público executará parte das obras e receberá em troca lotes a serem utilizados nos programas municipais de habitação, sendo o valor dos lotes a serem recebidos equivalente ao valor das obras executadas.

§ 2º O Poder Executivo municipal poderá disponibilizar áreas pertencentes ao patrimônio público municipal para obras de interesse social, pelo Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, mediante aprovação legislativa, observado o disposto na Lei Federal nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004.

Art. 52. As obras de execução de loteamento só serão iniciadas após a emissão do respectivo alvará pelo órgão municipal competente.

§ 1º A execução das obras de instalação de loteamento serão fiscalizadas pelo órgão municipal competente e o interessado, obrigatoriamente, comunicará seu início ao Poder Executivo municipal.

§ 2º Concluídas as obras, conforme esta Lei Complementar e o projeto aprovado, o órgão municipal competente expedirá o respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras, no prazo de sessenta dias.

§ 3º Transcorrido o prazo previsto no § 2º sem manifestação do órgão municipal competente, as obras serão consideradas recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos do disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e na Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 53. A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento.

§ 1º A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e o início das respectivas obras de urbanização.

§ 2º Após as obras serem executadas, vistoriadas e aceitas, conforme os projetos e o respectivo cronograma, pelo órgão municipal competente e pelas concessionárias dos serviços instalados, serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor do depósito.

§ 3º O restante do depósito será restituído um ano após a aceitação das obras do loteamento, conforme o disposto no § 2º.

§ 4º A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) do depósito poderá ser parcelada, à medida que as obras sejam vistoriadas e aceitas pelo órgão municipal competente e pelas concessionárias dos serviços instalados, no valor correspondente às etapas executadas.

§ 5º Para a implementação da liberação parcelada a que se refere o § 4º, será elaborado orçamento que discrimine o valor de cada etapa da obra.

Art. 54. A responsabilidade do loteador pela segurança e pela solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo estabelecido na Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor, e na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

Parágrafo único. A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pelo órgão municipal competente serão exercidos no interesse público, sem excluir nem reduzir a responsabilidade do loteador perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

## **Seção V**

### **Dos desmembramentos**

Art. 55. Aplicam-se ao desmembramento as condições estabelecidas no art. 27, § 2º, e os requisitos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 56. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o Município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba descrita na matrícula.

§ 1º A transferência prevista no *caput* não se aplica a glebas com área inferior a cinco mil metros quadrados.

§ 2º Quando da transferência ao Município, a localização das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público, que terá no mínimo uma frente para logradouro público, será determinada pelo Poder Executivo municipal, com fundamento em critérios locais justificados.

§ 3º A transferência de área ao Município poderá ser feita em local diverso daquele objeto de parcelamento, desde que haja interesse público, hipótese em que a nova área a ser transferida deverá apresentar valor igual ou superior ao da área original, aplicando-se, para a conversão, a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis – ITBI.

§ 4º É admitida a conversão da transferência prevista no *caput* em pagamento em dinheiro, aplicando-se, para cálculo do valor a ser pago, a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do ITBI.

§ 5º A arrecadação oriunda do pagamento previsto no § 4º será destinada a obras de infraestrutura no Município.

Art. 57. O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento será destinado;

II - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de débitos municipais; e

V - proposta de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1.000, no formato padrão, em três vias, das quais duas cópias impressas e uma cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para ela, em que constem:

a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;

b) os lotes, com numeração e dimensões;

c) as vias lindeiras, com as respectivas seções transversais cotadas;

d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;

e) as áreas a serem transferidas para o Município, se for o caso; e

f) o comprovante da ART relativa aos projetos.

Art. 58. A Prefeitura Municipal terá o prazo de noventa dias para a aprovação do projeto, contado da data do protocolo.

§ 1º A contagem do prazo estabelecido no *caput* será interrompida durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

§ 2º Os desmembramentos com área acima de dez mil metros quadrados propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico ou ambiental sujeitam-se à avaliação dos órgãos municipais competentes, do COMMA e do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.

Art. 59. Licenciado, se for o caso, e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado pelo interessado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo de cento e oitenta dias, contado da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

## **Seção VI**

### **Dos condomínios imobiliários**

Art. 60. A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, na zona urbana do Município.

Art. 61. A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do Município.

§ 1º O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários serão precedidos da análise da ocupação e do uso do solo e somente serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 2º Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis por via pública.

Art. 62. Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características a que se refere o art. 28.

Art. 63. Os condomínios imobiliários não poderão:

I - comprometer a continuidade do tecido urbano e a sua expansão, considerando a multiplicidade de usos característica da dinâmica urbana;

II - impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado; ou

III - impedir o acesso público a bens de domínio da União, do Estado ou do Município.

Art. 64. Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

I - admitir apenas o uso habitacional e de lazer;

II - atender à taxa de ocupação máxima e à taxa de permeabilidade estabelecida para a Zona onde se localiza o imóvel;

III - prever espaço para estacionamento de veículos de forma a não comprometer o sistema viário público;

IV - prever sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;

V - projetar e implantar a infraestrutura necessária de acordo com os critérios estabelecidos na Seção IV;

VI - instalar projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;

VII - projetar e instalar sistema de tratamento de esgoto sanitário;

VIII - apresentar proposta para a destinação final adequada do lixo;

IX - reservar espaço de lazer comum para os condôminos; e

X - apresentar convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 65. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

I - a coleta de lixo em sua área interna; e

II - as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

Art. 66. No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos ao Município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais, conforme o disposto nos art. 32 e art. 33.

## Seção VII

### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 67. Por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o Município poderá autorizar o acréscimo de pavimentos e a instalação de usos diversos daqueles permitidos, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários, na forma prevista na legislação, nas seguintes Zonas, conforme indicado no Anexo II:

I - Zona Urbana Sede; e

II - Zona de Expansão Urbana.

§ 1º Para a aplicação dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, serão observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

§ 2º A autorização da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso fica condicionada à apresentação, pelo interessado, do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, na forma prevista na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para empreendimentos e atividades públicos ou privados em área urbana.

§ 3º A pessoa física ou jurídica que pretender edificar acima dos índices urbanísticos ou requerer alteração de uso para a Zona onde se localiza o imóvel objeto do empreendimento deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, simultaneamente à solicitação da Licença de Construção, e concomitantemente apresentar o EIV e o RIV, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 4º Considera-se uso permitido aquele enquadrado na categoria de uso para a Zona de uso do solo incidente no local de seu exercício, conforme previsão do zoneamento estabelecido nesta Lei Complementar.

§ 5º Consideram-se usos permitidos para a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso aqueles relacionados exclusivamente à saúde, à educação e à cultura.

Art. 68. Para usufruir dos instrumentos previstos no art. 67, o proprietário do terreno recolherá aos cofres públicos, conforme o disposto no § 3º deste artigo, a quantia calculada na forma indicada no Anexo V.

§ 1º Para fins do disposto no *caput*, o Fator de Interesse Social será variável em função da destinação da edificação objeto de concessão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, na forma indicada no Anexo V.

§ 2º Para fins do disposto no *caput*, o Fator Porte de Construção será variável em função da área construída do uso pretendido objeto de concessão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, na forma indicada no Anexo V.

§ 3º O valor da terra nua no mercado imobiliário do imóvel sobre o qual incidirá a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou a Outorga Onerosa de Alteração de Uso será obtido

conforme normas da ABNT e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE e demais regramentos aplicáveis.

Art. 69. O recolhimento a que se refere o art. 68 será efetuado na aprovação do projeto de implantação do edifício no terreno.

Art. 70. Os recolhimentos das quantias arrecadadas com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga de Alteração de Uso serão investidos em:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenação e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 71. Na hipótese de a contrapartida constituir-se na transferência de imóveis ou na execução de obras, será firmado Termo de Compromisso, acompanhado da documentação relativa aos projetos executivos e serviços urbanos e de escritura pública com registro imobiliário.

§ 1º Na hipótese de transferência de imóveis prevista no *caput*, os imóveis deverão estar livres de dívidas, penhoras, ocupações irregulares ou outra situação que impeça o uso imediato pelo Poder Público municipal.

§ 2º No Termo de Compromisso que preveja a transferência de imóveis deverá constar de forma explícita que o interessado promoverá a escritura pública e o registro imobiliário e, no caso de se tratar de imóvel edificado, que ele promoverá as adequações necessárias para a emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do Habite-se, inclusive arcando com as custas destes.

Art. 72. Os dados, as informações e os cálculos relativos ao valor da contrapartida em valores monetários, imóveis ou obras, com suas respectivas formas de pagamento, deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

Art. 73. O alvará de licença de construção do empreendimento só poderá ser expedido, juntamente com a certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, após a assinatura do Termo de Compromisso, que pactuará as ações entre o empreendedor e o Poder Executivo municipal.

Art. 74. Um mesmo empreendimento poderá fazer uso dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, cumulativamente, observada a aplicação das expressões de contrapartida previstas no art. 68, desde que sem prejuízo das disposições legais e das condições de infraestrutura urbanas, ambientais e paisagísticas, garantido o bem-estar de seus habitantes.

Art. 75. As custas com adequações viárias e de abastecimento e esgotamento sanitário necessárias para mitigar os impactos da implantação de empreendimentos beneficiados com Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Outorga Onerosa de Alteração de Uso correrão por conta do

empreendedor, até o limite do valor empregado como contrapartida, não incidindo tais valores sobre redução daquelas contrapartidas.

Parágrafo único. Somente após empregados os valores a cargo do empreendedor previstos no *caput*, a título de mitigação, é que o Poder Público poderá arcar com as custas para completar as adequações.

## **Seção VIII**

### **Da Transferência do Direito de Construir**

Art. 76. Considera-se Transferência do Direito de Construir a possibilidade de o Município autorizar a transferência ou a alienação do potencial construtivo dos imóveis urbanos situados nas Zonas de Interesse Histórico e Cultural, objeto de restrições à ocupação por motivo de:

I - interesse do patrimônio histórico e cultural;

II - imóvel com função ambiental; ou

III - implantação de projetos especiais de interesse público.

§ 1º O potencial construtivo a transferir corresponde à diferença entre a área já construída e aquela possível de ser construída na Zona onde se localiza o imóvel ou o conjunto de imóveis objeto de restrição, de acordo com a legislação urbanística do Município.

§ 2º No caso de imóvel não edificado, o potencial construtivo a transferir corresponde àquele permitido na Zona onde se localiza o imóvel.

§ 3º São passíveis de recepção da transferência do potencial construtivo os imóveis situados no perímetro urbano do Município.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º, o setor competente da Prefeitura Municipal estabelecerá os parâmetros urbanísticos adequados, respeitando-se a proporcionalidade daqueles previstos nesta Lei Complementar, em especial a taxa de ocupação e os recuos exigidos, ouvidos os conselhos municipais pertinentes, nas áreas de urbanismo, meio ambiente e patrimônio histórico e cultural.

Art. 77. Será mantido registro das transferências do potencial construtivo, em que constem os imóveis transmissores e receptores e os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único. O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, vedada nova transferência.

Art. 78. Os valores para a transferência do potencial construtivo observarão a equivalência entre os valores do metro quadrado dos imóveis de origem e receptor, de acordo com a planta genérica de valores utilizada para o cálculo do ITBI.

## **Seção IX**

### **Dos loteamentos irregulares**

Art. 79. São irregulares os parcelamentos:

I - não aprovados;

II - aprovados e não registrados;

III - registrados e não executados no prazo legal; ou

IV - registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará a caducidade da aprovação.

Art. 80. O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Parágrafo único. Nos parcelamentos irregulares executados até a data de publicação desta Lei Complementar, é facultado substituir até 1/3 (um terço) do percentual previsto no art. 31, *caput*, inciso IV, por pagamento em espécie, calculando-se seu valor por meio da planta de valores de terrenos usada para cálculo do ITBI.

Art. 81. De acordo com o interesse público, o Município poderá promover a adequação a esta Lei Complementar dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

Parágrafo único. Na aferição do interesse público, para fins do disposto nesta Lei Complementar, serão considerados os seguintes aspectos:

I - lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do Município decorrentes da não conclusão das obras de infraestrutura ou de sua execução com descumprimento das normas estabelecidas na legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura Municipal;

II - custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;

III - condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;

IV - defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes; e

V - impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo Município ou pelos interessados.

Art. 82. Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o Município promoverá a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto, com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

Parágrafo único. Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o Município, com fundamento no disposto na legislação federal:

I - requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Cartório de Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento; e

II - na insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

Art. 83. O Município, para assegurar a regulamentação do loteamento ou do desmembramento e o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender, poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 84. Na hipótese de loteamento inacabado ou clandestino, a Prefeitura Municipal poderá optar pela execução de regularização, na forma prevista na legislação aplicável.

Parágrafo único. Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos, mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infraestrutura, inclusive por doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

Art. 85. No prazo de cento e oitenta dias, contado da data de entrada em vigor desta Lei Complementar, os titulares de loteamentos abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários poderão requerer a regularização à Prefeitura Municipal, observadas as seguintes condições:

I - na hipótese de loteamento abandonado, o interessado requererá a conclusão das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado e em cumprimento às obrigações anteriormente assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante a celebração de termo próprio, a executar as referidas obras no prazo de dois anos, de acordo com o cronograma específico correspondente; ou

II - na hipótese de loteamento clandestino, o interessado requererá sua regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo estabelecido pela Prefeitura Municipal, os projetos e a documentação prevista na legislação aplicável, inclusive o cronograma físico e financeiro de execução das obras de infraestrutura e o correspondente instrumento de garantia.

§ 1º Serão asseguradas às pessoas a que se refere o *caput* a suspensão das correspondentes ações judiciais em curso e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura Municipal, a extinção das referidas ações, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, após a execução das obras de infraestrutura do loteamento.

§ 2º Encerrado o prazo estabelecido, ou verificado o descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas a que se refere o *caput*, a Prefeitura Municipal adotará as seguintes medidas:

I - notificará o loteador inadimplente;

II - notificará os adquirentes de lotes, para que suspendam o pagamento das prestações ainda devidas ao loteador e efetuem o respectivo depósito no Cartório de Registro de Imóveis competente; e

III - oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com o disposto no art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir as pessoas referidas neste artigo na assunção dos encargos de conclusão das obras de infraestrutura de loteamentos clandestinos, mediante acordo celebrado com o Município, na forma do disposto nesta Lei Complementar, ficando dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

Art. 86. Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art. 87. Todos os projetos de que trata esta Lei Complementar serão executados por profissionais habilitados, cuja habilitação será comprovada pela apresentação de ART ou Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 88. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamentos e condomínios, além da necessária publicação na imprensa.

Parágrafo único. Não será permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração e metragem que caracterizem parcelamento do solo.

Art. 89. A Prefeitura Municipal comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 90. Os prazos previstos nesta Lei Complementar serão contados em dias corridos, exceto na hipótese de previsão expressa de contagem em dias úteis, e não será computado no prazo o dia inicial.

Parágrafo único. Será prorrogado para o primeiro dia útil subsequente o vencimento do prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 91. Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamento cujas obras não tenham sido iniciadas até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar serão cancelados.

## TÍTULO II DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

### CAPÍTULO I DAS PENALIDADES

Art. 92. Para fins do disposto neste Capítulo, consideram-se infratores, solidariamente, o proprietário, possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pela edificação ou pelo uso irregular.

Art. 93. A infração ao disposto nesta Lei Complementar implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos do disposto neste Capítulo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 1º O infrator de qualquer preceito desta Lei Complementar será previamente notificado, pessoalmente ou por via postal com Aviso de Recebimento, para regularizar a situação, no prazo de trinta dias, salvo nas hipóteses de prazo menor previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º A notificação de que trata o § 1º conterá termos claros e de fácil compreensão, destacando-se, de maneira bem visível, o valor da multa em reais e a possibilidade de recurso.

Art. 94. Na hipótese de reincidência, o valor da multa será duplicado progressivamente, tomando-se como base o último valor aplicado.

§ 1º Para fins do disposto nesta Lei Complementar, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade.

§ 2º O pagamento da multa não implica a regularização da situação.

Art. 95. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar não obsta a iniciativa do Poder Executivo municipal de promover a ação judicial necessária para a demolição da obra

irregular, nos termos do disposto no art. 1.312 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

## CAPÍTULO II

### DAS INFRAÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 96. O acréscimo irregular de área em relação ao aproveitamento permitido sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado da área construída pelo número de metros quadrados acrescidos, e dividindo-se o produto por dois.

§ 1º Se a área irregularmente acrescida situar-se em cobertura, o valor da multa será aumentado em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º O valor do metro quadrado da edificação será definido conforme a planta de valores imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 97. A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 98. A desobediência aos parâmetros máximos referentes à taxa de ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a duzentos e cinquenta Valores de Referência – VRs por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 99. A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a cem VRs por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 100. O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a cem VRs por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 101. A invasão dos afastamentos e recuos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a cinquenta VRs por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 102. O descumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento previsto nesta Lei Complementar implica o pagamento de multa no valor equivalente a mil VRs por vaga a menos.

## CAPÍTULO III

### DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 103. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei Complementar enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares no prazo de dez dias.

§ 1º O descumprimento da obrigação a que se refere o *caput* implica:

I - o pagamento de multa diária no valor equivalente a:

a) cinquenta VRs, nas hipóteses de uso econômico de atendimento local ou de uso misto;  
b) cem VRs, nas hipóteses de uso industrial não impactante ou de uso econômico de atendimento geral; ou

c) quinhentos VRs, nas hipóteses de uso industrial impactante ou de serviços ou atividades classificados como de uso especial; e

II - a interdição do estabelecimento ou da atividade, após cinco dias de incidência da multa.

§ 2º O valor da multa diária a que se refere o § 1º será acrescido do valor básico:

I - a cada trinta dias de incidência, caso não tenha havido interdição; ou

II - a cada cinco dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º Na hipótese de atividade poluente, será cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora, sem prejuízo das sanções ambientais previstas na legislação municipal.

§ 4º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária será equivalente a mil VRs, podendo a interdição dar-se de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º Para fins do disposto no § 4º, considera-se perigo iminente a ocorrência de situações em que haja risco à vida ou à segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 104. A realização de parcelamento sem a aprovação do Poder Executivo municipal enseja a notificação, do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis, para a paralisação imediata das obras, com a obrigatoriedade de entrar com o processo de regularização do empreendimento no prazo de cinco dias úteis.

§ 1º Em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado ficará sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a cinquenta VRs por metro quadrado do parcelamento irregular, considerada a área total a ser parcelada;

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

III - multa diária no valor equivalente a cem VRs, na hipótese de descumprimento do embargo.

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

I - pagamento de multa no valor equivalente a duzentos e cinquenta VRs por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a trezentos VRs, na hipótese de descumprimento da interdição; e

IV - obrigatoriedade de formalização do processo de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente, sem prejuízo das sanções previstas na legislação ambiental municipal ou estadual.

Art. 105. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de cinco dias úteis.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado ficará sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a cem VRs por metro quadrado do parcelamento irregular; e

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a duzentos VRs.

Art. 106. A não conclusão da urbanização no prazo de validade estabelecido no alvará sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a cinco mil VRs por mês, ou fração, de atraso.

### TÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 107. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I - Classificação da ocupação e do uso do solo na Zona Urbana;

II - Anexo II - Parâmetro urbanístico para a ocupação do solo na Zona Urbana;

III - Anexo III - Número mínimo de vagas para estacionamento;

IV - Anexo IV - Parâmetros geométricos das vias; e

V - Anexo V - Cálculo da quantia a ser recolhida para fins de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Art. 108. Os loteamentos que tenham sua existência anterior à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, comprovada por meio de registro em cartório, escrituras, contrato de compra e venda, levantamento aerofotogramétrico ou documento similar, poderão ser regularizados, desde que atendam ao disposto na legislação em vigor na época de sua instalação.

Parágrafo único. O Município estabelecerá procedimentos específicos com vistas à regularização fundiária do loteamento executado em desconformidade com a legislação.

Art. 109. Qualquer intervenção em área verde deverá ser previamente autorizada pelo Poder Público municipal, mediante a apresentação de projeto que contemple a intervenção, e a determinação, pelo órgão ambiental competente, das condicionantes e medidas compensatórias.

Parágrafo único. Poderá ser declarada a impossibilidade do corte conjunto de indivíduos arbóreos ou de indivíduos arbóreos isolados, por meio de ato do Poder Público municipal, em razão de sua localização, raridade, beleza, condição de porta-semente ou por estar ameaçado de extinção na região, ou a critério do COMMA.

Art. 110. Sob pena de caducidade do alvará de construção, as obras relativas aos projetos aprovados antes da vigência desta Lei Complementar deverão ser iniciadas no prazo de um ano, contado da data de sua entrada em vigor.

Art. 111. Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar poderão ser enquadrados nos usos nela previstos, permitidas modificações internas.

Art. 112. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Bom

Jesus

do

Itabapoana,

**ANEXO I**

**CLASSIFICAÇÃO DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO NA ZONA URBANA**

USOS								
ZONAS	RESIDENCIAL		ECONÔMICO		MISTO	INSTITUCIONAL	INDUSTRIAL	
	Uni	Multi	Local	Geral			Não Impactante	Impactante
Zona Urbana Especial	A	A	A	AC	A	AC	AC	NA
Zona Urbana Sede	A	A	A	AC	A	AC	AC	NA
Zona Central	A	A	A	AC	A	AC	AC	NA
Zona de Expansão Urbana	A	A	A	AC	A	AC	AC	NA
Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais	NA	NA	A	A	NA	AC	A	A

Legenda:

A - Admitido;

AC - Admitido sob condições relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ao Estudo de Impacto Ambiental;

NA - Não admitido.

**ANEXO II****PARÂMETRO URBANÍSTICO PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA**

<b>ZONAS</b>	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)</b>	<b>NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS</b> <i>(exclusivo pilotis e subsolo)</i>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)</b>
Zona Urbana Especial	70	2 <sup>1</sup>	30
Zona Urbana Sede	60	8	20
	70	6 <sup>2</sup>	15
	80	4 <sup>2</sup>	15
Zona Central	60	6	20
	70	4	20
	80	2	20
Zona de Expansão Urbana	60	8	15
	70	6 <sup>2</sup>	15
	80	4 <sup>2</sup>	15
Zona de Empreendimentos Industriais e Comerciais	Parâmetros específicos de sistema produtivo e licenciamento ambiental		

(1) Não serão permitidas construções abaixo do nível da rua.

(2) O adensamento proposto pode chegar ao número máximo permitido em cada zona mediante a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Seção VII do Capítulo VII do Título I desta Lei Complementar, respeitando os recuos mínimos e a taxa de permeabilidade.

NOTA 1: A outorga onerosa não poderá ser aplicada em áreas delimitadas por perímetro de tombamento de imóveis devidamente tombados ou que vierem a ser tombados pelas esferas municipal, estadual e federal.

NOTA 2: Somente serão permitidos mais de três pavimentos em lotes com área igual ou maior que trezentos e sessenta metros quadrados.

NOTA 3: As edificações inseridas em Zona de Interesse Histórico e Cultural devem ter seus gabaritos correlatos ao do conjunto urbano, inclusive afastamento frontal.

NOTA 4: Os pavimentos não habitados, tais como lajes técnicas ou *pilotis* contendo garagens, *playgrounds*, áreas de lazer e quaisquer outras áreas que não sejam destinadas à habitação ou ao uso comercial não serão contabilizados no número máximo de pavimentos.

NOTA 5: Os índices urbanísticos estabelecidos para a Zona de Expansão Urbana serão os mesmos adotados para as Zonas Urbanas dos Distritos, excluindo as áreas delimitadas pela Zona Urbana Especial.

**ANEXO III****NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO**

CATEGORIA DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES (m <sup>2</sup> )	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Residencial	Arterial	—	1 vaga por unidade
Residencial	Coletora/Local	Unidade <40m <sup>2</sup>	1 vaga a cada 3 unidades
		40m <sup>2</sup> <Unidade<60m <sup>2</sup>	2 vagas a cada 3 unidades
		Unidade > 60m <sup>2</sup>	1 vaga por unidade
Não Residencial	Arterial/Coletora/Local	—	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área útil

Nos casos de edificações de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras da tabela acima, aplicando os valores sobre as respectivas áreas da edificação em questão.

**ANEXO IV**  
**PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS**

Características	Via Arterial Principal	Via Arterial Secundária	Via Municipal	Via Coletora	Via Local	Ciclovia
Velocidade diretriz	60	60	60	40	30	-
Velocidade operacional	54	54	54	36	27	-
Distância de visibilidade e parada	70	70	70	40	40	
Distância de visibilidade e ultrapassagem			170	200		
Raio mínimo de curvatura horizontal	80	80	80	40	20	15
Superelevação máxima (%)	8	8	8	4	3	-
Declividade transversal da pista – tangente (%)	3	3	3	3	3	2
Rampa máxima (%)	8	8	7	10	20	10
Rampa máxima tolerável (%)	10	10	12	12	25	15
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Comprimento crítico de rampa (m)	120	120	150	100	60	*
Comprimento de curva vertical mínimo (m)	30	30	20	40	-	-
Faixa de rolamento	3,50	3,50	3,50	3,00	2,50	
Acostamento	-	-	1	-	-	-
Canteiro central	2	2	-	-	-	-
Calçada (m)	3,0	3,0	-	2,5	2,00	-
Faixa de estacionamento (m)	2,50	2,50	-	2,30	2,20	
Número de faixas de trânsito	4/2	4/2	2	2	2	2
Faixa de domínio mínima	15	-	12	-	-	-
Gabarito total das vias – caixa total	27/20	27/20	9	15,60	13,40	3

## ANEXO V

### CÁLCULO DA QUANTIA A SER RECOLHIDA PARA FINS DE CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

A quantia a ser recolhida pelo proprietário do terreno aos cofres públicos para fins de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Outorga Onerosa de Alteração de Uso será calculada por meio das seguintes fórmulas:

I - quando da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

$$V*((Npp - Npe)/10)$$

Onde:

V = valor atualizado da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo órgão municipal competente, no ano vigente;

Npe = número máximo de pavimentos, conforme indicado no Anexo II; e

Npp = número de pavimentos pleiteados, até o máximo de 4; e

II - quando da Outorga Onerosa de Alteração de Uso:

$$C = FIS * Vmt * AC * Fpc$$

Onde:

C = Contrapartida financeira;

FIS = Fator de Interesse Social, entre 0 e 1,0 (se equipamento público, FIS=0; se de uso particular individual, coletivo ou comercial, FIS=1);

Vmt = Valor do metro quadrado da terra nua no mercado imobiliário, avaliado pelo órgão competente;

AC = Área construída computável total pretendida no empreendimento em metros quadrados; e

Fpc = Fator Porte de Construção, entre 1 e 2 (AC até 1.000m<sup>2</sup>, Fpc=1; AC maior ou igual a 1.000m<sup>2</sup>, Fpc=2).