



# LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	3
CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS .....	6
SEÇÃO I - Do Estudo de Viabilidade Urbanística .....	6
SEÇÃO II - Da Aprovação do Projeto de Parcelamento .....	7
SEÇÃO III - Do Licenciamento Das Obras de Parcelamento.....	9
SEÇÃO IV - Do Registro do Loteamento e Tombamento Dos Espaços Públicos.....	9
SEÇÃO V - Da Execução e Conclusão Dos Projetos.....	10
CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA O DESMEMBRAMENTO	10
SEÇÃO I - Da Apresentação e Aprovação do Projeto de Desmembramento.....	11
CAPÍTULO IV - DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA DESMEMBRAMENTOS.....	12
CAPÍTULO V - LOTEAMENTO ABERTO EM AREA URBANA.....	13
SEÇÃO I - Dos Espaços Públicos .....	13
SEÇÃO II - Dos Espaços Privados .....	15
SEÇÃO III - Das Vias Públicas.....	15
SEÇÃO IV - Da Infraestrutura do Loteamento .....	15
SEÇÃO V - Das Dimensões Das Quadras e Lotes .....	16
CAPÍTULO VI - LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO.....	16
CAPÍTULO VII - CONDOMINIO FECHADO DE LOTES .....	17
CAPÍTULO VIII - DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS .....	19
CAPÍTULO IX - DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS .....	21
SEÇÃO I - Disposições Gerais .....	21
SEÇÃO II - Dos Conjuntos Residenciais Horizontais.....	22
CAPÍTULO X - LOTEAMENTO ABERTO EM ÁREA RURAL.....	25
CAPÍTULO XI - Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural .....	27
CAPÍTULO XII - -- DESMEMBRAMENTO .....	29
CAPÍTULO XIII - -- REMEMBRAMENTO .....	30
CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	31



**PROJETO DE LEI Nº 043/2023**

**ESTABELECE REGRAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CATUÍPE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOELSON ANTONIO BARONI**, Prefeito Municipal de Catuípe, no uso de suas atribuições legais da Lei Orgânica do Município, faz saber que o Legislativo aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Catuípe, de acordo com o Parágrafo Único do Artigo 1º da Lei Federal 6.766/79, é regido por esta Lei, sem prejuízo do previsto em legislação estadual ou federal.

**Art. 2º** - São modalidades de parcelamento das áreas urbanas e rurais no Município de Catuípe devidamente aprovados pelo Poder Público Municipal e de acordo com as disposições desta Lei, conforme descrito abaixo:

- I. Loteamento Aberto em área urbana;
- II. Loteamento Fechado de Acesso Controlado;
- III. Condomínio Fechado de Lotes;
- IV. Condomínio de Unidades Autônomas;
- V. Loteamento Aberto em Área Rural;
- VI. Desmembramento;
- VII. Remembramento

§ 1º Considera-se **LOTEAMENTO ABERTO** à subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.





§ 2º Considera-se LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO: o parcelamento do solo que possuem fechamento com muros e guaritas, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso" a título oneroso ou gratuito, cujas concessões serão feitas entre a Associação de Moradores, devidamente constituída, e o Município, por tempo determinado.

§ 3º Considera-se CONDOMINIO FECHADO DE LOTES: o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao condomínio, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum.

§ 4º Considera-se CONDOMINIO DE UNIDADES AUTONOMAS: construção de mais de uma edificação sobre o mesmo lote.

§ 5º Considera-se LOTEAMENTO ABERTO EM ÁREA RURAL: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, conforme Decreto Lei 58/1937.

§ 6º Considera-se CONDOMINIO FECHADO DE LOTES EM ÁREA RURAL: o parcelamento do solo em terrenos, com partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 7º Considera-se DESMEMBRAMENTO: a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário e da infraestrutura existente.

§ 8º Considera-se REMEMBRAMENTO: o procedimento administrativo destinado a realizar a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior.

**Art. 3º -** Não será admitido o parcelamento do solo em:

I. Em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento.



*[Handwritten signature]*  
9 20



II. Em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido antecipadamente saneadas e aprovadas, para uso urbano pelas autoridades Municipais, Estaduais e Federais competentes;

III. Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as seguintes exigências das autoridades competentes. No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) o Projeto respectivo deve ser acompanhado:

- a) ART - Anotação de responsabilidade técnica de que é viável edificar-se no local.
- b) Laudo geotécnico contendo os aspectos geológicos e geotécnicos da área, como formação rochosa (geologia), o relevo (geomorfologia), os recursos hídricos, águas subterrâneas (hidrogeologia), suscetibilidade a erosão.
- c) Estudo de impacto de vizinhança.

IV. Em áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

V. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VI. Em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII. Nas áreas de preservação permanente, instituídas por lei;

VIII. Nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até a sua correção;

IX. Em terrenos dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidas nas leis complementares ou nas diretrizes gerais de ocupação do território.

**Art. 4º** - A interpretação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Catuípe deverá orientar-se pelos seguintes princípios:

- I. Facilitação do acesso à moradia;
- II. Justa divisão dos ônus e benefícios da vida em sociedade;



- III. Prevenção contra danos urbanísticos;
- IV. Harmonização da ocupação humana com o sistema natural;
- V. Integração da legislação urbanística e ambiental.

## CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

### SEÇÃO I - Do Estudo de Viabilidade Urbanística

**Art. 5º** - Antes da elaboração do projeto do solo deverá ser encaminhado à Administração Municipal requerimento de definição das diretrizes das, diretrizes urbanísticas, acompanhado de planta da gleba a ser parcelada, contendo, no mínimo:

- I. Localização da gleba, com suas divisas;
- II. Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado;
- III. A localização dos cursos d'água, áreas de vegetação e construções existentes;
- IV. Tipos de uso do loteamento;
- V. Indicação das zonas, com sua localização, dimensões e tipo de uso predominante.

Parágrafo único. Para o processo de desmembramento e remembramento será solicitado apenas os itens I e II.

**Art. 6º** - No parecer expedido irá constar:

- I. O traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária do município;
- II. Indicação de áreas *non aedificandi*, de áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, de comum acordo entre o interessado e o Município de Catuípe;
- III. O enquadramento da área a ser parcelada no zoneamento urbanístico e os padrões mínimos de urbanização;
- IV. A viabilidade do empreendimento no local pretendido, emitindo um parecer se é viável ou inviável.

Parágrafo único. Para o processo de desmembramento e remembramento será fornecido os itens II e IV.





**Art. 7º** - Em até 60 (sessenta) dias a Prefeitura Municipal, considerando as diretrizes da legislação municipal, expedirá parecer acerca da viabilidade urbanística do empreendimento.

§ 1º Caso a gleba tenha a necessidade de remembramento ou desmembramento, deverá ser emitida a viabilidade urbanística primeiramente, e após, a análise do projeto, com a ressalva da retificação da matrícula, como requisito futuro para a aprovação do projeto.

§ 2º Poderá ser analisada no setor ambiental, a LP (licença previa), caso a matrícula não estiver retificada, desde que seja anexado a declaração de futura retificação da matrícula para a emissão da LI. (Licença de Instalação).

## **SEÇÃO II - Da Aprovação do Projeto de Parcelamento**

**Art. 8º** - Deverá ser encaminhado à Prefeitura Municipal projeto do parcelamento adequado ao parecer de viabilidade urbanística, o qual deverá estar acompanhado por:

- I. A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. Os perfis e transversais de todas as vias de circulação e praças, exceto para processos de desmembramento e remembramento;
- V. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI. Viabilidade técnica e diretrizes fornecidas pelos órgãos responsáveis pela distribuição de energia, abastecimento d'água e saneamento, exceto para desmembramento e remembramento;
- VII. Certidão atualizada da matrícula do imóvel (prazo de 6 meses);
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança, para parcelamento acima de 30 unidades privadas.



IX. Laudo de caracterização e estabilidade do solo, caso exista lotes superior a 30% (trinta por cento);

X. Licença ambiental prévia (LP) para parcelamento, expedida pelo órgão competente quando necessário;

XI. Planilha de individualização das áreas, conforme Norma Técnica Brasileira Vigente;

XII. Levantamento planialtimétrico georreferenciado, indicando também cursos de água, mananciais, sangas, vegetação nativa e outros recursos naturais;

XIII. Anotação de Responsabilidade Técnica de Projeto, comprovante de pagamento da taxa correspondente.

**Art. 9º** - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I. A descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, quando cabível;

IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências.

§ 1º Caso ainda não tenham sido integralmente cumpridas as diretrizes definidas no parecer de viabilidade urbanística, a Administração Municipal determinará as adequações necessárias.

**Art. 10º** - Quando o projeto não preencher todos os requisitos legais exigidos para cada tipo de parcelamento, deverá ser submetido a correções de conformidade com o previsto na lei.

Parágrafo único. A Administração Municipal deverá analisar o projeto de parcelamento do solo em, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, devolvendo as plantas para o loteador.

**Art. 11º** - O Projeto preenchendo os requisitos legais, ou corrigidas as deficiências, é aprovado, com prazo de validade de 2 (dois) anos a contar da aprovação.



*[Handwritten signature]*



**Art. 12º** - Nos parcelamentos licenciados pelo município, poderá ser solicitado o Estudo de Impacto de vizinhança.

**Art. 13º** - Aprovado o projeto, o autor providenciará uma cópia física e uma digital (DVD com o projeto completo, plantas, memorial e demais documentações que se fizeram necessárias para a aprovação, em PDF e o arquivo da planta de localização em DWG) que ficarão arquivadas na Prefeitura Municipal, sendo a outra cópia física entregue ao requerente.

### **SEÇÃO III - Do Licenciamento Das Obras de Parcelamento**

**Art. 14º** - O parcelamento do solo somente poderá ser iniciado após ter sua execução licenciada pelo Município.

**Art. 15º** - Para obter a licença de execução do parcelamento, o interessado deverá apresentar o projeto urbanístico aprovado, acompanhado de Licença de Instalação do órgão ambiental (LI) competente e do título de domínio do imóvel.

Parágrafo único: Não sendo o loteador proprietário do imóvel parcelado, deverá apresentar documento que comprove ter poderes conferidos pelo titular do domínio para realizar o loteamento.

**Art. 16º** - Presentes os requisitos do artigo anterior, o Município deverá conceder a licença de execução do parcelamento em, no máximo, 30 (trinta) dias úteis.

### **SEÇÃO IV - Do Registro do Loteamento e Tombamento Dos Espaços Públicos**

**Art. 17º** - O registro de parcelamento deverá cumprir as exigências e seguir o procedimento da Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 18º** - O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Serviço de Registro de Imóveis de que o parcelamento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas referidas no art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 19º** - As áreas destinadas a espaços públicos tornar-se-ão, desde o registro do parcelamento, bens de uso comum, integrando o patrimônio do Município.



**Art. 20º** - Após o tombamento dos espaços públicos do parcelamento, o Município expedirá alvará autorizando a execução do projeto, o prazo para seu início e o prazo para sua conclusão.

**Art. 21º** - Não iniciada a execução dentro do prazo máximo, ou seja, 24 meses prorrogável por mais 24 meses, caducará a aprovação do projeto, devendo ser realizado novamente o procedimento administrativo de que trata este capítulo.

### **SEÇÃO V - Da Execução e Conclusão Dos Projetos**

**Art. 22º** - O prazo para a execução dos projetos integrantes do parcelamento aprovado será estabelecido caso a caso, no ato da aprovação pela Prefeitura Municipal, conforme a complexidade das obras e observando-se, tanto quanto possível e razoável, o cronograma das obras apresentado pelo interessado.

Parágrafo único: Em qualquer projeto, o prazo máximo para a execução das obras e comunicação ao Município para aceitação é de 24 (vinte e quatro) meses a partir do registro do parcelamento, prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses.

**Art. 23º** - A Prefeitura Municipal fiscalizará a execução do parcelamento, por meio de inspeções periódicas no local.

**Art. 24º** - Concluído o Parcelamento, mediante requerimento do interessado, a Prefeitura Municipal realizará vistoria no local, autorizando o uso do parcelamento, desde que cumpridas as exigências legais.

Parágrafo único: Caso constate que o parcelamento está em desconformidade com o projeto ou com as diretrizes urbanísticas, a Prefeitura Municipal ordenará as adequações necessárias, sem as quais não autorizará o uso do loteamento.

### **CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA O DESMEMBRAMENTO**

**Art. 25º** - Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a



*[Handwritten signature]*



abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes pelo proprietário da gleba.

Parágrafo único: Poderá também ser objeto de desmembramento, a gleba com testada para via que o Município opte por executar, sendo elas projetadas ou existentes, para melhoria, ligação, utilidade pública ou por outro motivo a cargo municipal, seja através da desapropriação ou doação do proprietário.

### SEÇÃO I - Da Apresentação e Aprovação do Projeto de Desmembramento

**Art. 26º** - O interessado em desmembrar área deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento, contendo:

- I. Localização da gleba, com dimensões e divisas;
- II. Curvas de nível traçadas a cada um 1,00 m (um metro) de nível;
- III. A localização dos cursos d'água, áreas de vegetação e construções existentes;
- IV. Tipos de uso do desmembramento;
- V. Indicação da zona, com seu tipo de uso predominante.

**Art. 27º** - O Poder Público Municipal, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, fornecerá as diretrizes urbanas para o desmembramento.

**Art. 28º** - O interessado encaminhará projeto de desmembramento adequado às diretrizes de que trata o artigo anterior, à Prefeitura Municipal que, em até 30 (trinta) dias, apreciará o projeto.

§ 1º A Administração Municipal deverá analisar o projeto de desmembramento em, no máximo, 30 (trinta) dias, devolvendo as plantas para o loteador. Caso ultrapasse esse prazo, o projeto será considerado aprovado.

§ 2º Caso não tenham sido integralmente cumpridas as diretrizes urbanísticas, o Poder Público Municipal determinará as adequações necessárias, sem as quais não aprovará o projeto.



**Art. 29º** - Uma vez aprovado o projeto, o interessado providenciará seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

#### **CAPÍTULO IV - DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 30º** - O Poder Público Municipal somente aprovará projeto de desmembramento no Município de Catuípe se cumpridas as exigências deste capítulo, além das previstas no restante da legislação urbanística municipal, estadual e federal.

**Art. 31º** - O desmembramento é a subdivisão de glebas para o sistema viário/quadras existentes, por isso, em casos consolidados, será possível desmembrar lotes na extensão da quadra existente para o sistema viário consolidado.

§ 1º Poderá também ser objeto de desmembramento, a gleba com testada para via que o Município opte por executar, sendo elas projetadas ou existentes, para melhoria, ligação, utilidade pública ou por outro motivo a cargo municipal, conforme a lei do sistema viário, seja através da desapropriação ou doação do proprietário.

§ 2º Em casos onde houver ruas existentes, projetadas e consolidadas oficiais em torno da gleba em que será feito um condomínio fechado de lotes, poderá ser desmembrado para rua existente os lotes em seu entorno, conforme quadra existente.

**Art. 32º** - As dimensões dos lotes deverão obedecer ao disposto na Lei de Diretrizes Urbanas referente à região em que está situado o desmembramento.

**Art. 33º** - Nos desmembramentos de APPs da matrícula original não será necessária doação de área de uso público ou institucional.

**Art. 34º** - Nos desmembramentos de lotes não decorrentes de loteamentos, não precisa doar área pública nem institucional.

**Art. 35º** - Nos desmembramentos para ruas consolidadas, que se localizem em torno de um condomínio de lotes, poderá ser desmembrado lotes sem a necessidade de doação de área pública ou institucional.

**Art. 36º** - Em desmembramentos de lotes, com sistema viário consolidado, onde não houver supressão de árvores e nem remoção de terra, não será necessário Estudo de





Impacto de vizinhança (EIV) e licenciamento ambiental.

## CAPÍTULO V - LOTEAMENTO ABERTO EM AREA URBANA

**Art. 37º** - O Poder Público Municipal somente aprovará projeto de loteamento no Município de Catuípe se cumpridas as exigências deste capítulo, além das previstas no restante da legislação aplicável.

### SEÇÃO I - Dos Espaços Públicos

**Art. 38º** - O loteador deverá destinar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada para espaços públicos, cuja localização será definida pela Prefeitura Municipal, na forma do artigo 8º desta Lei.

**Art. 39º** - Para os fins desta Lei, serão considerados espaços públicos:

I. As áreas de uso público, sem qualquer restrição de acesso, destinadas a logradouros ou vias de circulação, área verde, recreação e lazer;

II. As áreas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e/ou infraestrutura (que são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado e outros) e equipamento comunitários e/ou públicos (que são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares) pelo Poder Público;

III. As áreas de preservação permanente, quando existir no loteamento aberto, assim definidas pela legislação ambiental e urbanística.

§ 1º As áreas destinadas à recreação e lazer, compreendidas no inciso I, deverão ser devidamente dotadas, pelo loteador, dos equipamentos adequados à sua finalidade.

§ 2º As áreas institucionais, de que trata o inciso II, deverão ser contíguas a áreas de uso comum do povo.



**Art. 40º** - Qualquer alteração do tipo de uso ou destinação dos espaços públicos deverá ser aprovada pela Administração Municipal, podendo ser promovida a consulta à população.

**Art. 41º** - As proporções mínimas de cada espécie de espaço público, em relação ao total da gleba parcelada, obedecerão a seguinte tabela:

Espaço Público	Proporção mínima
Áreas de Uso Público - Logradouros ou vias de circulação/ áreas livres de uso público (área verde, recreação e lazer)	Total de 30% (trinta por cento)
Áreas Institucionais - equipamentos urbanos/infraestrutura e comunitários/públicos.	5% (cinco por cento)
Áreas de Preservação Permanente (APP)	Quando houver. Afastamento a ser definido conforme a legislação ambiental.

§ 1º A área destinada para uso público passara a integrar o patrimônio do município, sendo considerada bem de uso comum.

§ 2º A área doada nunca pode ser menor do que o lote mínimo instituído pela Lei de Diretrizes Urbanas.

§ 3º Para o cálculo do percentual previsto no presente artigo, inicialmente deve ser descontado todas as áreas consideradas APP - Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento.

§ 4º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 42º** - O canteiro central das vias não será contabilizado para fins de cômputo das proporções mínimas de espaços públicos do loteamento.

**Art. 43º** - As instalações das redes de água, esgoto, energia ou telecomunicações poderão utilizar o espaço do canteiro central e os passeios públicos, preferencialmente o subterrâneo.



*[Handwritten signature]*



## SEÇÃO II - Dos Espaços Privados

**Art. 44º** - Serão considerados espaços privados do loteamento, além dos lotes, todas as áreas comuns com restrições de acesso ao público.

Parágrafo único: Embora fechadas, não serão consideradas espaço privado as áreas institucionais e as áreas de preservação permanente que necessitem permanecer fechadas nos loteamentos abertos.

**Art. 45º** - As medidas dos lotes e demais áreas privadas deverão obedecer aos limites mínimos e máximos fixados pela Lei Municipal de Diretrizes Urbanas para a microrregião do loteamento.

## SEÇÃO III - Das Vias Públicas

**Art. 46º** - As vias públicas do loteamento terão seu traçado e dimensões mínimas definidos pela Prefeitura Municipal, de acordo com o artigo 80º desta Lei e em conformidade com a Lei de Diretrizes do Urbanas.

Parágrafo único: O Município poderá deixar o traçado das vias locais do loteamento a cargo do loteador, o qual deverá obedecer, ao defini-las, a Lei de Diretrizes do Urbanas.

## SEÇÃO IV - Da Infraestrutura do Loteamento

**Art. 47º** - É responsabilidade do loteador prover de infraestrutura básica o loteamento, que deverá conter, no mínimo:

- I. Os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais;
- II. Iluminação pública;
- III. Redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável;
- IV. Rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- V. Vias de circulação pavimentadas; tratamento paisagístico dos logradouros públicos, de acordo com as especificações técnicas estabelecidas pelos órgãos competentes;
- VI. Equipamentos comunitários e/ou urbanos.



**Art. 48º** - Após o licenciamento, apenas nos loteamentos abertos, deve ser caucionado 40% (quarenta por cento) dos lotes, registrado em cartório em benefício da administração municipal.

Parágrafo único: A venda dos lotes é permitida conforme Lei Federal nº 6.766/79.

### **SEÇÃO V - Das Dimensões Das Quadras e Lotes**

**Art. 49º** - As dimensões das quadras e lotes, para cada região da cidade, no caso de loteamento aberto de lotes, são as definidas na Lei de Diretrizes do Urbanas.

§ 1º Nas regiões predominantemente residenciais, a extensão máxima do lado das quadras poderá exceder em 50% (cinquenta por cento) o limite.

§ 2º Onde houver APP, a quadra poderá exceder o comprimento máximo, para não ter que interceptar uma via urbana na APP. Nas áreas de transição urbana, da área urbana para expansão urbana ou área rural as quadras poderão obedecer às projetadas e/ou existentes e ter no máximo o dobro do valor da quadra definida na Lei de Diretrizes do Urbanas.

### **CAPÍTULO VI - LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 50º** - Considera-se LOTEAMENTO FECHADO DE ACESSO CONTROLADO o parcelamento do solo que possuem fechamento com muros e guaritas, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso".

Parágrafo único: O Termo de Concessão Administrativa de uso a título oneroso ou gratuito, cujas, concessões serão feitas entre a Associação de Moradores, devidamente constituída, e o Município, por tempo determinado;

**Art. 51º** - Esse parcelamento fica isolado da malha viária urbana, com acesso controlado (não restrito) sendo que os serviços básicos serão realizados e custeados pelos moradores; também deverão ter um "regulamento interno" aprovado em assembleia;





## CAPÍTULO VII - CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES

**Art. 52º** - Considera-se Condomínio de Lotes o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao condomínio, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum.

**Art. 53º** - É o lote sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, sua fração ideal e área total computadas as áreas de uso comum. A superfície mínima de cada lote é entendida como a soma da área privativa e das áreas de uso comum, excetuando-se as vias de acesso.

**Art. 54º** - O condomínio de lotes, segundo a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Capítulo VI, Art. 1.358-A, pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

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

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício no Capítulo VI, da lei 13.465/2017, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 55º** - Nos Condomínios serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento), de área total da gleba, conforme quadro abaixo:



Áreas de uso comum	Proporção mínima
Áreas de uso comum - Logradouros ou vias de circulação/ áreas livres de uso público (área verde, recreação e lazer)	Total de 33% (trinta e três por cento)
Áreas Institucionais - Equipamentos urbanos/infraestrutura e comunitários/públicos, a ser definida pelo município.	2% (dois por cento)
Áreas de Preservação Permanente (APP)	Quando houver afastamento a ser definido conforme a legislação ambiental.

§ 1º A área destinada para uso público institucional passará a integrar o patrimônio do Município, sendo considerada bem de uso comum.

§ 2º A área doada nunca pode ser menor do que o lote mínimo instituído pela Lei de Diretrizes do Urbanas.

§ 3º Para o cálculo do percentual previsto no presente artigo, inicialmente deve ser descontado todas as áreas consideradas APP - Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento.

§ 4º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 56º** - Competirá exclusivamente aos condomínios Fechados de Lotes, com relação às áreas internas, a coleta do lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela Unidade do Corpo de Bombeiros.

**Art. 57º** - O projeto de Condomínio de Lotes deverá apresentar Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os lotes no seu interior em Condomínio Fechado de Lotes.



*[Handwritten signature]*



§ 1º Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

§ 3º As edificações deverão obedecer às disposições e seguir os procedimentos administrativos do Código de Obras e Edificações.

**Art. 64º** - Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200 m (duzentos metros).

§ 1º O município poderá excepcionar do disposto neste artigo, os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

§ 2º Para o cálculo do percentual previsto no presente artigo, inicialmente deve ser descontado todas as áreas consideradas APP - Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento.

**Art. 65º** - Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba.

§ 1º Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município.

§ 2º A área destinada para uso público passará a integrar o patrimônio do Município, sendo considerada bem de uso comum do povo.

**Art. 66º** - Os condomínios por unidades autônomas com área total superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) deverão destinar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área para uso público, no próprio local ou em local definido pelo Município.



**Art. 67º** - O instituidor do condomínio poderá, ao invés de destinar área para uso público, adquirir e transmitir à Administração Municipal área urbana não inferior a área da que seria para tanto destinada.

Parágrafo único. A área de que trata este artigo poderá ser escolhida pelo Poder Público. Esta área passará a integrar o patrimônio público municipal.

**Art. 68º** - As diretrizes urbanísticas a serem seguidas, não especificadas nesse capítulo, devem obedecer ao regramento instituído para os Condomínios Fechado de Lotes.

**Art. 69º** - Para o licenciamento de Condomínios por Unidades Autônomas, será exigida a elaboração do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), às expensas do empreendedor.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanentes - APP - serão consideradas áreas de uso comum, devendo permanecer de propriedade de todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais, ou se houver interesse do condomínio, poderão ser excluídas da matrícula original por desmembramento passando para o domínio público.

## CAPÍTULO IX - DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS

### SEÇÃO I - Disposições Gerais

**Art. 70º** - Conjuntos Residenciais vinculados a programas de interesse social poderão ter a área de fração ideal do lote/terreno e a testada mínima reduzidas até o limite de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e 6 m (seis metros) respectivamente.

**Art. 71º** - Todos os Conjuntos Residenciais, excetuando-se as isenções previstas em legislação específica, deverão possuir Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, aprovado pelo órgão competente.

**Art. 72º** - O Órgão competente do município poderá exigir doação de área ou medidas de contrapartida em função do aumento da densidade populacional ocasionada por essa modalidade de parcelamento.





## SEÇÃO II - Dos Conjuntos Residenciais Horizontais

**Art. 73º** - Os Conjuntos Residenciais Horizontais são os formados por mais de 2 (duas) edificações, térreas ou assobradadas, construídos sob a forma de unidades isoladas, geminadas ou sobrepostas, estas últimas até 2 (dois) pavimentos, destinadas a fins residenciais unifamiliares e bi familiares, constituindo cada unidade, propriedade autônoma.

§ 1º Consideram-se edificações isoladas as edificações térreas ou assobradadas formadas por uma unidade autônoma cada uma, e que não possuam vinculação construtiva com outra edificação.

§ 2º Consideram-se edificações geminadas as edificações térreas ou assobradadas formadas por duas ou mais unidades autônomas contíguas, que possuam uma parede em comum.

§ 3º Consideram-se edificações sobrepostas àquelas agrupadas verticalmente, até 2 (dois) pavimentos, constituídas por duas ou mais unidades autônomas.

**Art. 74º** - As vagas destinadas a estacionamentos devem estar de acordo com o previsto no Código de Obras e Edificações, para residências multifamiliares.

**Art. 75º** - Cada unidade autônoma poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar, atendendo ao percentual edificável permitido à cada unidade.

**Art. 76º** - Os Conjuntos Residenciais Horizontais, de acordo com a disposição e o número de unidades autônomas, serão classificados em:

- I. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 1;
- II. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 2;
- III. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 3;
- IV. Conjunto Residencial Horizontal Tipo 4.

**Art. 77º** - Conjunto Residencial Horizontal Tipo 1:

I. formado pelo conjunto de 3 (três) ou mais unidades autônomas, paralelas ao alinhamento predial, com comprimento máximo do conjunto de 250 m (duzentos e cinquenta metros), sendo todas as unidades com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via pública (sem via de circulação interna); ou quando a quadra consolidada for maior que 250,00m poderá ser feito na dimensão da quadra existente, até 30.000,00 m<sup>2</sup> de área total.



## CAPÍTULO X - LOTEAMENTO ABERTO EM ÁREA RURAL

**Art. 81º** - Parcelamento solo de imóvel rural localizado fora da zona rural, fora da zona urbana ou de expansão Urbana.

I. O parcelamento de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições da Lei nº 6.766, de 19/12/79 e Decreto Federal nº 58/1937 e Decreto Federal nº 59.428/66.

II. A aprovação do parcelamento do solo de loteamento rural deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Catuípe, conforme Decreto Federal nº 58/1937 e registrado no Registro de Imóveis.

III. A comprovação que a área é rural será feita pelo proprietário, através do ITR, e/ou através de declaração da Municipalidade.

**Art. 82º** - O parcelamento de gleba localizada em zona rural deve atender a Lei Federal nº 6.766/79.

**Art. 83º** - Considera-se Loteamento em Área Rural a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, situados em zona rural, fora do perímetro da sede distrital.

Parágrafo único: Aplicam-se aos Loteamentos em Área Rural as regras dos capítulos I, II supra no que for compatível, respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

**Art. 84º** - Para aprovação do projeto de Loteamento Aberto em Área Rural, além das exigências constantes desta Lei, deverão ser atendidas as seguintes:

I. Área mínima do lote de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e testada mínima de 50m (cinquenta metros);

II. Acesso através de vias oficiais cascalhadas;

III. Vias de circulação de largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo min 6,00m (seis metros) de leito da pista, e 1,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada passeio;





## CAPÍTULO XI - Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural

**Art. 85º** - Considera-se Condomínio Fechado de Lotes em Área Rural o espaço isolado dos demais bens, privados ou públicos, por cercas, muros ou outra forma de delimitação, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao loteamento, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e áreas de uso comum, situados em zona de expansão urbana ou rural, fora do perímetro da sede distrital.

**Art. 86º** - A aprovação dos parcelamentos nesta modalidade seguirá os procedimentos disposto no Capítulo II desta lei. Somente são aprovados parcelamentos em zona rural ou de expansão urbana, que em forma de condomínio, atendam as seguintes exigências:

I. Ficar sob responsabilidade dos proprietários a implantação e manutenção de toda a infra-estrutura necessária, ficando o Município isento de quaisquer ônus;

II. Área mínima do lote de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (cinquenta metros);

III. Acesso ao empreendimento através de servidão e/ou vias oficiais pavimentadas ou cascalhadas obedecendo-se às normas dos órgãos competentes;

IV. O acesso ao empreendimento não pode impedir a entrada de veículos de serviços públicos de saúde e segurança;

V. Divisas do empreendimento com muros ou alambrados com cercas vivas contínuas com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

VI. Possuir área reservada para arruamentos, área verde e área de uso comum nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da área da gleba e demais áreas conforme dispostas na tabela abaixo.



**Art. 89º** - No licenciamento dos projetos de construções a serem edificadas no interior dos Condomínios Fechados de Lotes em Área Rural deverá o setor competente do Município observar os parâmetros de padrão e tipologia definidos no projeto aprovado, bem como as condições urbanísticas definidas pela legislação Municipal para a zona onde localizado o imóvel, prevalecendo estas quando confrontarem com aqueles.

## CAPÍTULO XII - DESMEMBRAMENTO

**Art. 90º** - O Poder Público Municipal somente aprovará projeto de desmembramento no Município de Catuípe se cumpridas as exigências deste capítulo, além Das previstas no restante da legislação urbanística municipal, estadual e federal.

**Art. 91º** - O Desmembramento é a subdivisão de glebas para o sistema viário/quadras existentes, por isso, em casos consolidados, será possível desmembrar lotes na extensão da quadra existente para o sistema viário consolidado, desde que a área contigua não fique sem acesso ou encravada.

§ 1º Poderá também ser objeto de desmembramento, a gleba com testada para via que o Município opte por executar, sendo elas projetadas ou existentes, para melhoria, ligação, utilidade pública ou por outro motivo a cargo municipal, seja através da desapropriação ou doação do proprietário.

§ 2º Em casos onde houver ruas existentes, projetadas e consolidadas oficiais em torno da gleba em que será feito outra forma de parcelamento, poderá ser desmembrado para rua existente os lotes em seu entorno, conforme quadra existente, desde que a da gleba contigua não fique encravada.

**Art. 92º** - As dimensões dos lotes deverão obedecer ao disposto na Lei de Diretrizes Urbanas referente a região em que está situado o desmembramento.

**Art. 93º** - O processo de aprovação de Desmembramento segue o disposto no Capítulo II desta Lei, no que for compatível, respeitadas as disposições especiais desta Seção.

§ 1º O setor competente, após vistoria da área para verificar se as informações prestadas estão corretas, aprova o pedido fazendo a devida comunicação ao Cadastro Municipal e expedindo a autorização para o parcelamento, acompanhada de uma via dos documentos analisados e aprovados, a fim de permitir o registro no Cartório de Registro de Imóveis.





## CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 101º** - Os parcelamentos do solo reger-se-ão pela legislação vigente à época do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 102º** - As obras e edificações dos loteamentos deverão se submeter às disposições e procedimento administrativos do Código de Obras.

**Art. 103º** - Nas áreas definidas, de acordo com os critérios da Lei de Diretrizes Urbanas, como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) aplicam-se as disposições da Lei específica e, subsidiariamente, as regras desta Lei.

**Art. 104º** - Para o cálculo do percentual previsto de doação, deverá ser descontado todas as áreas consideradas APP - Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento.

**Art. 105º** - As doações de áreas institucionais e públicas dos parcelamentos do solo prevista nesta lei poderão ser substituídas por medidas de contrapartida ao município, sendo os valores das áreas definidas pelo município.

**Art. 106º** - As instalações das redes de água, esgoto, energia ou telecomunicações poderão utilizar o espaço do canteiro central e os passeios públicos, preferencialmente o subterrâneo.

**Art. 107º** - O Executivo Municipal regulamentará via decreto, no que couber, esta Lei.

**Art. 108º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATUIPE, EM 22 DE AGOSTO DE 2023.

  
JOELSON ANTÔNIO BARONI

Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

  
OSMAR DAL ROSS

Secretária da Fazenda

  
MARIZE MOURA FELDEN

Assessora Jurídica



**Art. 94º** - Todo o lote ou gleba a desmembrar com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), deve doar 2,5% (dois e meio por cento), A área de doação nunca poderá ser inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona específica.

**Art. 95º** - Os processos de aprovação de desmembramento devem ser analisados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e submetidos ao Registro Imobiliário dentro de 01 mês, sob pena de caducidade de aprovação.

**Art. 96º** - Em desmembramentos de lotes, com sistema viário consolidado, onde não houver supressão de arvores e nem remoção de terra, e não atingirem o limite de 30 unidades, não será necessário Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### CAPÍTULO XIII - REMEMBRAMENTO

**Art. 97º** - Considera-se remembramento a união de 02 ou mais lotes que importem no resultado final de um único lote, dependendo de análise do setor competente quanto ao sistema viário do entorno.

Parágrafo único: Os Procedimentos para se efetuar o remembramento são os mesmos do desmembramento, no que couber.

Parágrafo único. O responsável pelo parcelamento poderá se vale, simultaneamente, de mais de uma dessas garantias, mas o valor correspondente será no máximo de 40% (quarenta por cento) do total da área privada resultante do parcelamento.

**Art. 98º** - O responsável pelo parcelamento deverá formalizar a garantia ao Município, no licenciamento da obra, antes do encaminhamento do respectivo projeto de loteamento aberto ao Registro de Imóveis.

**Art. 99º** - A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias, e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes.

**Art. 100º** - As garantias dadas ao Município somente serão liberadas após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.

