



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

LEI COMPLEMENTAR Nº 32 de 10 de setembro de 2010.

Dispõe Sobre o Parcelamento Do Solo Para Fins Urbanos e dá outras Providências

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O Parcelamento do solo para fins urbanos, em imóveis urbanos no Município de Paulo Lopes, será efetuado na forma desta Lei.

Art. 2º O processo administrativo referente a projetos de parcelamento do solo para fins urbanos será regulamentado pelo Executivo Municipal.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, na Zona Urbana, em unidade juridicamente independente, dotada de individualidade própria, com vistas à edificação.

Parágrafo 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobre e reparcelamento, entendidos como:

- I. Padrão de loteamento - utilizado na subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- II. Padrão de desmembramento - utilizado no parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, com área superior a dois lotes mínimos.
- III. Padrão de fracionamento - utilizado no parcelamento de imóvel em lotes pequenos destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os requisitos da lei municipal de parcelamento do solo;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Parágrafo 2º - É equiparada a parcelamento de solo, para os efeitos desta Lei, tendo em vista a autorização para as construções das unidades de residenciais ou comerciais, a instituição de condomínio, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16/12/64; artigo 3º do Decreto Lei nº 271/67; e, art. 1.331 e seguintes do Código Civil.

Art. 4º O parcelamento de solo obedecerá às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e o traçado constantes no Sistema Viário, observado o dispositivos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Município.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, poderá embargar, às expensas dos proprietários, parcelamentos do solo realizados em desacordo ou com o traçado, ou com o regime urbanístico ou com os equipamentos urbanos instituídos pelo Plano Diretor.

Art. 5º Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, exceto quando tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do CODEPLAN.

IV - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias até a sua correção;

V - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos no Plano Diretor;

VI - em terrenos onde as condições geológicas e topográficas desaconselham a edificação;

VII - em área de proteção especial, definidas na legislação e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos à flora, fauna e outros recursos naturais;

VIII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo 1º - Considera-se terrenos alagadiços para efeitos desta lei, as áreas que em condições naturais mantenham encharcados, com uma lamina de água de no mínimo 5 (cinco) centímetros de altura por no mínimo um terço do ano, mesmo após drenagem urbana.





ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Parágrafo 2º - As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos condomínios instituídos conforme o artigo oitavo da Lei 4.591/64; artigo 3º do Decreto Lei nº 271/67; e, art. 1.331 e seguintes do Código Civil, exceto a contida em seu inciso VI, a qual lhes é também aplicável.

Parágrafo 3º - As glebas ou lotes de terreno, resultantes do parcelamento do solo, vinculados a programas de regularização realizados pelo Município, terão como padrões aqueles estabelecidos nos cadastros dos respectivos projetos aprovados pelo órgão competente do Município.

Parágrafo 4º - A regularização dos parcelamentos clandestinos e instituições de condomínio de unidades autônomas, sem declaração de viabilidade, existentes até a data desta Lei, obedecerá aos padrões urbanísticos especificados em Lei quando da proposição dos respectivos projetos pelos interessados.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO

Art. 6º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 1º - Equipara-se ao loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para a edificação.

Parágrafo 2º - Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Parágrafo 3º - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 7º Em função do uso predominante estabelecido pelo zoneamento primário e secundário do Plano Diretor e das características especiais do local de implantação, são os loteamentos classificados como:

- I - Loteamentos residenciais
- II - Loteamentos de interesse social
- III - Loteamentos Institucionais
- IV - Loteamentos Industriais



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

V – Loteamentos mistos urbanos

VI – Loteamentos rurais

Parágrafo 1º - O loteamento são considerados mistos quando abrangem mais de uma área de uso normal ou sustentável.

Parágrafo 2º - Os padrões a serem seguidos nos novos projetos de loteamento estão definidos no ANEXO I desta lei, conforme diretrizes estabelecidas na Lei do Plano Diretor do Município.

Parágrafo 3º - Loteamentos de interesse social são aqueles realizados com a interveniência do Poder Público, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda;

Parágrafo 4º - Os loteamentos rurais são aqueles que seguem a normas federais do Incra, e possibilita a subdivisão glebas e imóveis da área rural em lotes rurais 2 ha e fracionamentos destes em até 1.000 m² por unidade autônoma, para fins da constituição de condomínios rurais. Nestes loteamentos a área verde, de reserva florestal e vias de circulação interna devem compor uma área não inferior a 75% do imóvel e o acesso público sem controle garantido em até 25% da área preservada. As áreas verdes e comuns podem ser computadas nas frações individuais para fins de sua comercialização.

Parágrafo 5º - Os lotes situados ao longo de rodovias estaduais ou federais devem ter testada mínima de 12,00 m (doze metros), salvo se determinada ao contrário no padrão urbanístico da área de uso

Art. 8º Nos loteamentos, as áreas destinadas à rede viária, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, obedecerão ao traçado, ao regime urbanístico e aos equipamentos urbanos e comunitários estabelecidos por projeto específico apresentado pelo empreendedor ou pelo poder Executivo.

Parágrafo 1º - Consideram-se urbanos, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto e pluvial, energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

Parágrafo 2º - Consideram-se comunitários, para os efeitos desta Lei, os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, esporte, saúde e segurança, exceto em loteamento com acesso controlado.

Parágrafo 3º - Nas áreas destinadas a praças e escolas, em decorrência de loteamento, o Município poderá implantar outros equipamentos urbanos e comunitários, em atendimento às carências constatadas em função do detalhamento do zoneamento de usos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Parágrafo 4º - Quanto de interesse do município e aceite do empreendedor, 50% da metragem área destinada à instalação de equipamentos públicos e comunitários e áreas verdes de um loteamento podem ser transferidas para outra área carente do município a fim de distribuir igualmente os benefícios do desenvolvimento urbano municipal, respeitado o estabelecido no artigo 12º desta lei.

Art. 9º A porcentagem de áreas públicas, não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), da área total a ser loteada, exceto nos loteamentos de interesse social.

Parágrafo 1º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área total a ser loteada, sendo que 5% deve ser de acesso irrestrito a população.

Parágrafo 2º - No caso de ser a área ocupada pelo sistema viário, incluindo vias rodoviárias, ciclovias, vias para pedestres e dutovias não edificantes, inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total a ser loteada, a complementação da área, até esse limite, farse-á em forma de complementação de área institucional.

Parágrafo 3º - Nos loteamentos de interesse social, executados com a interveniência do Poder Público os padrões previstos para os equipamentos comunitários poderão ser ajustados, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

Art. 10 O Executivo Municipal poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "*non aedificandi*", destinada a equipamentos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

Parágrafo Único. É obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de, no mínimo 15,00 m (quinze metros) de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 11 É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e energia elétrica; obras de demarcação de lotes, quadras e logradouros, tratamento de áreas de uso comum; aberturas de vias de comunicação assegurando condições de trafegabilidade, que serão fiscalizados pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Parágrafo 1º - Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constantes do projeto de loteamento, incluírem via pertencente ao Sistema Viário Principal, poderá ser delimitada a parte da obra que ao loteador for destinada executar, reservando-se ao Município, na parte que lhe couber, o ajuizamento da época oportuna à conclusão da mesma, de acordo com as prioridades do planejamento municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Parágrafo 2º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, podendo o Município de acordo com as prioridades estabelecidas, intervir, instituindo servidões administrativas e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, de acordo com a regulamentação a ser fixada através de Decreto.

Art. 12 O Município poderá receber, como execução de parte de obras, a que se refere o artigo anterior desta Lei, terrenos urbanizados, áreas destinadas a praças, quando houver carência das mesmas na vizinhança, que:

I - o valor dessas mesmas áreas ou terrenos seja equivalente ao custo orçamentado das obras de urbanização, total ou parcial, das praças ou vias constantes do projeto de loteamento de que se quer tratar;

II - a conclusão das obras a que se refere o inciso I não se fará necessária na implantação do loteamento.

Parágrafo único. Os terrenos urbanizados, recebidos pelo Município, na forma deste artigo, destinam-se à futura venda, empregando o valor assim obtido, exclusivamente, nas obras de urbanização das praças ou vias a que se referem, dispondo o Poder Público dos mesmos prazos constantes nesta, para entrega do loteamento.

Art. 13 As obras de implantação do loteamento deverão ter início no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da certidão pela qual o Oficial de Registro tenha comunicado o registro do loteamento à Prefeitura, a teor do artigo 19, § 5º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e conclusão no prazo fixado no cronograma aprovado, o qual não poderá exceder a 5 (cinco) anos, a contar de seu início, ressalvando o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

Parágrafo 1º - Para execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais o prazo previsto não poderá exceder de 2 (dois) anos.

Parágrafo 2º - Os prazos referidos neste artigo poderão ser prorrogados, quando requeridos, ainda na sua vigência, tantas vezes quantas forem julgadas convenientes, a critério dos órgãos técnicos municipais, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar.

Parágrafo 1º - O Município poderá licenciar as edificações, simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento do Habite-se à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 14 A execução das obras dependerá da prestação de Termo de Compromisso, o qual conterá cronograma para a liberação de lotes, observado os seguintes critérios básicos:



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

- I - liberação de 50% (cinquenta por cento) dos lotes após a aquisição e liberação da área a ser loteada;
- II - liberação de 20% (vinte por cento) dos lotes após a abertura de ruas e demarcação de lotes e quadras;
- III - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes após o projeto e execução da rede hidráulica;
- IV - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes após o projeto e execução da rede elétrica;
- V - liberação dos restantes 10% (dez por cento) dos lotes, após o fornecimento do termo de vistoria da conclusão do loteamento, pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1º - O Termo de Compromisso conterá instrumento de garantia, através de caução de lotes não liberados, na proporção cronogramada neste artigo.

Parágrafo 2º - A liberação dos lotes caucionados será feita, mediante fiscalização pela Prefeitura Municipal, do cumprimento das etapas previstas no cronograma.

Parágrafo 3º - O cronograma básico de liberação de lotes para venda pode ser alterada pelo Executivo Municipal desde que apresentado um projeto de comercialização imobiliário específico que justifique tal liberação e se apresente um termo de compromisso que garanta um calendário de implantação dos equipamentos públicos e comunitários estabelecidos no projeto.

Parágrafo 4º - A venda de lotes acima da quota liberada sem permissão do Executivo Municipal, nos termos deste artigo, implicará na multa mensal equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) por lote excedente até a regularização

Art. 15 O Executivo Municipal aprovará, atendidas todas as normas pertinentes em vigor, o loteamento pretendido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação do projeto urbanístico e complementares, desde que, dentro deste prazo, sejam prestadas pelo loteador as garantias quanto à execução das obras projetadas.

Parágrafo 1º - Na hipótese da documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência, o prazo será contado da data em que a documentação for plenamente completa ou a diligência for satisfatoriamente atendida.

Parágrafo 2º - Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou fracionamento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 16 Desde a data de registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a edifícios públicos e



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, atendidas as disposições da legislação civil, quanto à transmissão da propriedade.

Parágrafo único. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

I – caducidade do ato administrativo de aprovação;

II – cancelamento do registro de loteamento;

III – alteração parcial do loteamento registrado.

Art. 17 O Município promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo Único. Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá o Município regularizar o loteamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO III
DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Art. 18 A requerimento do loteador, durante a fase de aprovação do projeto do loteamento, ou dos proprietários dos lotes, reunidos em associação, a qualquer tempo, fica facultado ao Município, por questões ambientais e/ou de segurança, autorizar o fechamento do loteamento e o controle de acesso ao mesmo, admitindo, assim, a instituição de loteamentos com acesso controlado.

Parágrafo único – A instituição de loteamentos com acesso controlado, nos termos desta lei, será admitida na macrozona de uso sustentável urbano.

Art. 19 Nos loteamentos com acesso controlado haverá o controle de acesso, mas não a restrição de acesso, sendo possível a qualquer um, após identificar-se se for o caso, acessar as áreas públicas do loteamento.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Art. 20 Os proprietários dos lotes inseridos nos loteamentos com acesso controlado deverão constituir associação ou outra entidade dotada de personalidade jurídica, à qual o Município outorgará autorização para fechamento do loteamento e controle de acesso às áreas públicas.

Art. 21 Os condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas podem ser cercados com muros ou telas, que deverão ter altura máxima de 4 metros. Admite-se, ainda, o uso adicional de equipamento eletrônico de cercamento e segurança, e o isolamento através feições naturais ou barreiras verdes.

Art. 22 Os loteamentos com acesso controlado deverão ter cancelas em seus acessos, nas quais poderá haver a identificação daqueles que pretenderem acessar o loteamento.

Art. 23 Poderão ser estabelecidos critérios de identificação facilitado ou automatizado para os proprietários dos lotes, através de meios eletrônicos ou visuais.

Art. 24 Na fase de aprovação do projeto ou quando da assinatura do termo de concessão do direito de uso, com controle de acesso, das áreas públicas do loteamento, serão estabelecidas as incumbências e/ou contrapartidas dos proprietários dos lotes.

Art. 25 A autorização para fechamento e instituição do controle de acesso ao loteamento poderá ser revogada pelo Município, por solicitação dos residentes, desde que restem superadas as razões de ordem ambiental e/ou de segurança que justificaram a sua instituição.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 26 Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes conforme o padrão de desmembramento, ANEXO II, parte integrante desta lei.

Art. 27 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial o disposto nos artigos, 10, 12 e 18 no que diz respeito ao prazo nele previsto e artigo 19.

Parágrafo único – Os padrões de parcelamento de imóvel de lotes pequenos destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, bem como para o estabelecimento de unidades autônomas em condomínios horizontais frações menores que o lote mínimo estabelecido para cada área, podem ser utilizados os padrões de fracionamento





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

apresentados no ANEXO III, desde que o mesmo não resulte em perda da qualidade e/ou no adensamento excessivo do padrão urbanístico da Zona Primária.

CAPÍTULO V
DO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 28 A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, obedecerá aos padrões urbanísticos a serem estabelecidos pela Lei de Zoneamento, uso e Ocupação do Solo, a ser aprovada em 180 (Cento e oitenta) dias.

Parágrafo 1º - Nos condomínios por unidades autônomas, executadas com interveniência do Poder Público ou das entidades referidas no artigo 8º, inciso IV, da Lei Federal n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, os Padrões estabelecidos para área livre de uso comum poderão ser ajustadas, pelo Município, objetivando a sua adequação às características e finalidades do empreendimento.

Parágrafo 2º - Excluem-se do disposto nesta seção os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Parágrafo 3º - Para edificar unidades residenciais, comerciais e prestadoras de serviços, isoladas ou em conjuntos sem parcelamento do solo, em regime de condomínio, segundo o Código Civil e a Lei Nº 4591/64, o proprietário se submeterá ao Município para exame de viabilidade requerimento acompanhado de:

I - quanto ao proprietário e respectivo cônjuge:

- a) Qualificação completa
- b) Cópia do CPF e da Identidade;
- c) Negativas de débito para com as fazendas municipal, estadual e federal e providência social;
- d) Comprovante de residência (comprovante de luz ou água).

II - quanto ao terreno:

- a) Certidão de registro de imóveis, em nome do requerente;
- b) Comprovante que deixou de ser área rural;
- c) Levantamento planialtimétrico e memorial descritivo da área e das glebas exclusivas e comuns;
- d) Demonstração das vias internas e sua conexão com as existentes;
- e) Demonstração das áreas destinadas ao uso institucional (escola, saúde, praça e lazer);
- f) Demonstração de pavimentação e meio fio;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

g) Demonstração de acesso aos serviços públicos essenciais como água, luz e telefone.

Parágrafo 4º - Enquanto não for implantado o condomínio, o terreno será tributado pelo todo, e pela gleba individual, à medida em que ocorrer o ingresso de condômino.

Art. 29 Quando as glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretenda a instalação de condomínios por unidades autônomas não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade.

Art. 30 Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgoto sanitários, estes, segundo legislação específica e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo 1º - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas prévia ou simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Parágrafo 2º - O Município poderá autorizar a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que tenham previsão das quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, atendidas as exigências das Normas Técnicas da NB 140.

Art. 31 Os requisitos urbanísticos a que deverão atender os condomínios por unidades autônomas referir-se-ão nomeadamente a:

I - dimensões máximas da testada e área da gleba ou lote de terreno objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas;

II - destinação de áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos urbanos ou de lazer e de recreação;

III - acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres;

IV - locais de estacionamento;

V - afastamentos mínimos entre as edificações ou áreas privativas e as vias de acesso.

Parágrafo 1º - Não estão sujeitas às dimensões máximas de testada e área as glebas ou lotes de terreno, objeto de instituição de condomínio por unidades autônomas, localizados em



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

áreas do Município onde o sistema viário existe ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, a critério do Sistema Nacional de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo 2º - Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum.

Parágrafo 3º - Observadas as disposições deste artigo, poderão ser instituídos condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, possua acesso direto e testada inferior a 15,00 m (quinze metros) para logradouro público e área inferior a 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), desde que constituídos por casas geminadas, térreas ou assobradadas.

Art. 32 A instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

- I - as unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º, letra "a", da Lei Federal no 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- II - a fração ideal da gleba ao lote de terreno e coisas comuns, correspondente a cada unidade autônoma, a que se refere o § 2º do art. 1º da Lei Federal no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não poderá ser inferior a 0,02;

Art. 33 A instituição de condomínio por unidades autônomas em Áreas Especiais de Interesse Ambiental, quando permitido, além do dispositivo no artigo 31, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - vedação de execução de obras nos locais onde ocorrem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados;
- II - adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos elementos naturais significativos.

9.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

CAPÍTULO VI
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE TERRENOS

Art. 34 Para efeito de aplicação desta lei, é adotada a seguinte definição:

Condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas: modelo de ocupação do solo formado por área fechada com muros, com acessos controlados, em que cada unidade autônoma consiste em um terreno, destinado a receber edificação unifamiliar a ser executada pelos respectivos adquirentes, à qual cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente nas áreas comuns destinadas a vias de acesso, a recreação, lazer e demais obras de infra-estrutura.

Art. 35 O condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas, nos termos desta lei, será admitido na macrozona de uso sustentável urbano e na zona de expansão habitacional da macrozona urbana e de expansão urbana. Sua instalação para fins residenciais, dependerá de prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Plano Diretor do Município.

Art. 36 Considera-se condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art 3º do Decreto Lei 271/67, o qual será aprovado sem que existam edificações privativas vinculadas às unidades autônomas.

Art. 37 O condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I — As frações (unidades) autônomas terão área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) e aquelas de esquina 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- II — As vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 6 m (seis metros), considerando calçada de no mínimo 1m (um metro);
- III — As unidades autônomas deverão ter testada mínima de 5 m (cinco metros);
- IV — Todas as unidades autônomas deverão ter frente para os acessos;
- V — Possuir estacionamento coletivo para visitantes, conforme projeto;
- VI — O recuo frontal das construções a serem feitas sobre as unidades autônomas deverá ser de, no mínimo, 3 m (tres metros);
- VII — A taxa de ocupação (TO), coeficiente de aproveitamento (IA) e a fração Ideal (CI) aplicável às unidades autônomas é a estabelecida no zoneamento da área de uso.
- VIII — A altura máxima das residências poderá ser definida pelo projeto do empreendimento, quando da sua aprovação, respeitando os limites definidos pela legislação municipal para a área do empreendimento.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Parágrafo Único A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 4 m (quatro metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo 5 (cinco) unidades autônomas.

Art. 38 Os condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas pode ser cercados com muros ou telas, que deverão ter altura murada de até 4 metros.

Art. 39 Os condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas, instituídos por esta Lei, deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total ocupada destinada para as vias de circulação, para áreas não edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos de uso comum não edificáveis.

Parágrafo Único - Ficam dispensados da observância do disposto no *caput* aqueles condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas que sejam implantados sobre imóveis fruto de loteamento que já tenha contribuído, com o mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total por ele ocupada, para destinação à vias públicas, áreas institucionais, áreas verdes e destinadas a equipamentos públicos.

Art. 40 O cumprimento do disposto no artigo 39, a requerimento do empreendedor e mediante aceitação da municipalidade, poderá ocorrer, relativamente ao equivalente a até 12,5% (doze e meio por cento) da área total ocupada pelo condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas, mediante a doação de áreas à municipalidade, que poderão ser não edificáveis ou de preservação permanente, fora dos limites do empreendimento.

Art. 41 O recolhimento dos resíduos sólidos nas áreas internas dos condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas será de inteira responsabilidade dos condôminos, sendo que o lixo será recolhido pelo Município em local a ser definido no projeto de cada empreendimento.

Art. 42 Todas as obras, coletivas ou individuais que virem a ser edificadas nos condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele zoneamento, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município.

Art. 43 Na instituição do condomínio horizontal sem edificações privativas vinculadas é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica e de acordo com o exigido pelas concessionárias de serviços públicos, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso comum dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Art. 44 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação dos condomínios horizontais sem edificações privativas vinculadas e, ao final das obras, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se das mesmas.

CAPÍTULO VII DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 45 Somente será admitida a edificação em lotes resultantes do parcelamento do solo, o qual tenha sido objeto de prévia aprovação municipal.

Parágrafo 1º - As glebas ou lotes de terreno que não atendam aos padrões urbanísticos estabelecido pelo Plano Diretor serão consideradas edificáveis desde que tenham frente para via pública e observem modificações observadas e áreas mínimas exigidas pela Lei Municipal vigente à época do parcelamento do qual resultaram.

Parágrafo 2º - Por solicitação do interessado, poderão ser aprovados, simultaneamente, os projetos de parcelamento do solo e das edificações que devam acender os lotes resultantes, ficando, em tal hipótese a concessão do licenciamento para o início da construção na dependência da aprovação final e do registro do projeto de parcelamento no registro imobiliário.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46 A presente Lei aplica-se aos parcelamentos de solo urbano ainda não aprovados.

Art. 47 Os loteamentos de fato, cujas edificações estiverem habitadas até a entrada em vigor da presente Lei, ficam dispensadas das exigências dessa Lei, à exceção de: projetos, memorial descritivo, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e publicação para regularizarem mediante Ofício Imobiliário.

Parágrafo 1º - Os condôminos ou loteadores, terão o prazo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor dessa Lei, para providenciarem a regularização dos mesmos.

Parágrafo 2º - A presente regularização poderá se dar na forma de extinção de condomínio.

Parágrafo 3º - Os proprietários de fato de edificações não regularizadas terão o prazo de 2 (dois) anos, a partir da entrada em vigor dessa Lei, para providenciarem sua lotação no Cadastro Municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

Art. 48 Os casos omissos dessa Lei serão resolvidos pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, observado o que dispõe a Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 49 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 50 Fica revogada na sua integralidade a Lei Municipal Nº 1205 de 08 de março de 2007 que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

Município de Paulo Lopes, 10 de setembro de 2010



EVANDRO JOÃO DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Publicada a Presente Lei Complementar no Diário Oficial dos Municípios em 14 de setembro de 2010.



ZENON BERTO BORGES
Secretário Municipal de Administração



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

ANEXO I – PADRÕES DE PARCELAMENTO DE SOLO

Padrões Gerais para Loteamento	ÁREA URBANA CONSOLIDADA	ZONAS EXPANSÃO DE USO NORMAL						ZONAS DE EXPANSÃO DE USO SUSTENTÁVEL							
		ZCP	ZEH	ZUS	ZCH	ZUI	ZES	ZUH	ZUT	ZUE	ZUA	ZCA	PEST	ZPA	ZPE
QUARTEIRÕES															
Face Máxima - metros (1)	200	200	200	200	400	P	P	P	P	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL
Área Máxima - metros (1)	N APL	22.500	22.500	22.500	40.000	P	P	P	P	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL
LOTES															
Áreas mínimas - metros quadrados	360	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	20.000	20.000	N APL	N APL	N APL	N APL
Testada Mínima - metros	12	TE	TE	TE	TE	5	TE	TE	TE	25	25	N APL	N APL	N APL	N APL
DESTINAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA (2)															
Porcentagem Ideal da zona como Área Comum e Coletiva	35%	35%	35%	35%	35%	10%	40% (3)	40% (3)	40% (3)	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL
Vias Públicas e outras vias de circulação	25%	15%	15%	10%	15%	5%	10%	5%	10%						
Equipamento Públicos e Comunitários	8%	18%	5%	7.5%	0%	P	10%	15%	10%	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL
Espaços Verdes e Arborizados	2%	5%	2.5%	2.5%	20%	5%	20%	20%	20%	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	(4)

Legenda: "p" - conforme projeto específico; "N APL" - não aplicável; "TE" - Tabela específica

- (1) poderá ser modificado pelo Executivo Municipal, conforme projeto específico
- (2) Este item pode ser parcialmente atendido (até 50%) mediante a doação de áreas à municipalidade, que poderão ser não edificáveis ou de preservação permanente desde que no perímetro urbano.
- (3) No caso de constituição de condomínios fechados, uma área correspondente a 50% desta obrigação deve ser doada ao Poder Público, para implantação de equipamentos urbanos, áreas livres e sistemas viários de livre acesso.
- (4) Se garantido o acesso público as ZPE, estas podem ser utilizadas para compensar os espaços verdes e arborizados da ZUH, ZUT e ZUE

9



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

ANEXO II – PADRÕES DE DESMEMBRAMENTO DE SOLO

Padrão de Desmembramento	ÁREA URBANA CONSOLIDADA	ZONAS EXPANSÃO DE USO NORMAL						ZONAS DE EXPANSÃO DE USO SUSTENTÁVEL							
		ZCP	ZEH	ZUS	ZCH	ZUI	ZES	ZUH	ZUT	ZUE	ZUA	ZCA	PEST	ZPA	ZPE
IMÓVEIS A DESMEMBRAR															
Testada Máxima - metros (1)	200	200	200	200	400	P	N APL	N APL	N APL	INCRA	INCRA	N APL	INCRA	N APL	
Área Máxima - metros (1)	N APL	22.500	22.500	22.500	40.000	P	N APL	N APL	N APL	INCRA	INCRA	N APL	INCRA	N APL	
LOTE DESMEMBRADO															
Áreas mínimas - metros quadrados	360	TE	TE	TE	TE	TE	N APL	N APL	N APL	20.000	20.000	N APL	INCRA	N APL	
Testada Mínima - metros	12	TE	TE	TE	TE	5	N APL	N APL	N APL	25	25	N APL	N APL	N APL	
DESTINAÇÃO COLETIVA E PÚBLICA (2) (3)															
Destinação máxima	35%	35%	35%	35%	35%	P	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	INCRA	N APL	
Destinação mínima	15%	15%	12.5%	10%	15%	P	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	N APL	INCRA	N APL	
Legenda: "P" - conforme projeto específico; "N APL" - não aplicável; "TE" - Tabela específica; "INCRA" - segue regulamentação federal															

(1) podera ser modificado pelo Executivo Municipal, conforme projeto específico

(2) Este item pode ser parcialmente atendido (até 50%) mediante a doação de áreas à municipalidade, que poderão ser não edificáveis ou de preservação permanente desde que no perímetro urbano.

(3) Aplica-se apenas nas zonas em que o porcentual de áreas comuns e coletivas não tem atingido o ideal do padrão de loteamento



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO LOPES

ANEXO III – PADRÕES DE FRACIONAMENTO DE SOLO

Padrão de Fracionamento	ÁREA URBANA CONSOLIDADA	ZONAS EXPANSÃO DE USO NORMAL						ZONAS DE EXPANSÃO DE USO SUSTENTÁVEL							
		ZCP	ZEH	ZUS	ZCH	ZUI	ZES	ZUH	ZUT	ZUE	ZUA	ZCA	PEST	ZPA	ZPE
PADRÕES															
Módulo de fracionamento	3.000	3.000	3.000	3.000	10.000	P	N APL	N APL	N APL	INCRA	INCRA	N APL	INCRA	N APL	
Áreas mínimas - metros quadrados	360	TE	TE	TE	TE	125	N APL	N APL	N APL	20.000	20.000	N APL	INCRA	N APL	
Testada Mínima - metros	12	TE	TE	TE	TE	5	N APL	N APL	N APL	25	25	N APL	N APL	N APL	

Legenda: "P" - conforme projeto específico; "N APL" - não aplicável; "TE" - Tabela específica; "INCRA" - segue regulamentação federal

0.7