

**LEI COMPLEMENTAR Nº 105/2024**  
**PARCELAMENTO DO SOLO**



**AFOGADOS**  
**DA INGAZEIRA**  
PREFEITURA



## Sumário

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Dos Objetivos

Seção II - Dos Princípios, Diretrizes Gerais e Conceitos

Subseção I - Dos Princípios

Subseção II - Das Diretrizes Gerais

Subseção III - Dos Conceitos

Seção III - Dos Requisitos Urbanísticos

Seção IV - Dos Parâmetros de Parcelamento do Solo

### CAPÍTULO II - DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Seção I - Dos Procedimentos

Seção II - Das Diretrizes e da Aprovação do Parcelamento

Seção III - Do Registro do Parcelamento

Seção IV - Do Alvará de Implantação

Seção V - Das Obras de Infraestrutura para a Urbanização

Seção VI - Da Fiscalização das Obras de Infraestrutura e do Aceite

### CAPÍTULO III - DO LOTEAMENTO COM ACESSO

#### CONTROLADO E DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção Única - Do Loteamento com Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes

### CAPÍTULO IV - DO DESDOBRO, DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

### CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Seção I - Da Advertência

Seção II - Do Embargo

Seção III - Da Intervenção

Seção IV - Da Interdição

Seção V - Das Multas

Seção VI - Da Cassação do Alvará de Licença





## CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS





## LEI COMPLEMENTAR Nº 105/2024, DE 10 DE ABRIL DE 2024

*Ementa: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no território do Município de Afogados da Ingazeira e dá outras providências.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA**, do Estado de Pernambuco: **FAÇO SABER** ao povo de Afogados da Ingazeira, deste Estado de Pernambuco, que a Câmara Municipal de Vereadores **DECRETOU**, e eu, no uso das atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, **SANCIONO**, colocando no mundo jurídico, a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento do solo no território do Município de Afogados da Ingazeira, sem prejuízo das disposições federais e estaduais aplicáveis.

Parágrafo único. Sujeitam-se ao disposto nesta Lei qualquer que seja a modalidade de divisão do solo e suas modificações.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento, remanejamento, reloteamento, desdobro, remembramento, desmembramento ou projeto diferenciado de urbanização, não sendo configurado parcelamento do solo a unificação, junção, fusão ou divisão de matrículas de glebas ou quinhões, inclusas no perímetro urbano, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar e demais legislações específicas.





Art. 3º. O parcelamento do solo pelas modalidades de loteamento, reloteamento, remanejamento e Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU) deverá ser aprovado após análise técnica da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

§ 1º. As demais modalidades de parcelamento do solo, se e quando necessárias, conforme entendimento do órgão municipal responsável pelo planejamento, poderão ser submetidas à análise técnica da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

§ 2º. O parcelamento do solo nas áreas e glebas inseridas na Macrozona de Ordenamento Rural (MRURAL), para fins rurais, obedecerá às normas da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e a regulamentação exarada pelo INCRA.

§ 3º. O parcelamento do solo para fins de sítios de recreio, lazer e chácaras, com finalidade urbana, obedecerá às disposições desta Lei Complementar, da Lei Complementar do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) do Município de Afogados da Ingazeira e da legislação federal e estadual vigente e aplicável à espécie.

#### Seção I

#### Dos Objetivos

Art. 4º. Esta Lei Complementar tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo, regulando a divisão, reagrupamento ou redivisão do solo, observando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado uso e ocupação.

Parágrafo único. Para garantir o planejamento e a sustentabilidade no parcelamento do solo para os diversos fins, deverá ser estimulado uso residencial e de atividades complementares à função habitacional.

#### Seção II





## Dos Princípios, Diretrizes Gerais e Conceitos

### **Subseção I** Dos Princípios

Art. 5º. O parcelamento do solo está subordinado aos princípios e diretrizes da Política Urbana estabelecida pelo artigo 182 e seguintes da Constituição Federal, pela Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), pela Lei Federal 6.766/79, pela Lei Complementar do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) do Município de Afogados da Ingazeira e pelas normas urbanísticas e procedimentais estabelecidas nesta Lei Complementar, visando garantir ao cidadão o direito ao desenvolvimento sustentável e a moradia digna.

### **Subseção II** Das Diretrizes Gerais

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento de solo nas seguintes hipóteses:

- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas todas as soluções técnicas adequadas para ocupação sustentável;
- II. terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. áreas de risco geológico, sujeitas a inundações ou deslizamentos de terra ou erosão, antes de executadas as soluções técnicas adequadas;
- IV. áreas onde a poluição comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;
- V. áreas de Preservação Permanente;
- VI. áreas que abriguem sítios arqueológicos, até seu inventário e salvaguarda;





- VII. áreas com declividade igual ou superior a 30,00% (trinta por cento);
- VIII. áreas não dotadas de acesso a via pública implantada, com pista de rolamento e calçadas implantadas.

Art. 7º. Só será permitido o parcelamento do solo, qualquer que seja sua espécie, que esteja em harmonia com as zonas específicas definidas pela Lei Complementar do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Município de Afogados da Ingazeira.

### **Subseção III** **Dos Conceitos**

Art. 8º. Para fins desta lei complementar, são adotados os seguintes conceitos:

- I. loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. loteamento com acesso controlado: o loteamento com concessão de uso exclusivo de áreas públicas e privadas dentro do seu perímetro, autorizado o seu fechamento com muros, grades, gradil, entre outros, com controle de acesso pela associação responsável pela sua manutenção, de acordo com o termo de concessão de uso;
- III. desmembramento é a subdivisão ou redivisão total ou parcial de gleba ou área loteada em lotes destinados a edificação, área verde ou área pública municipal com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias de circulação;





- IV. desdobro: a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes, atendendo as exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação;
- V. remembramento: o reagrupamento de lotes para a constituição de uma área maior ou para redistribuição dos lotes, sem a alteração do sistema viário existente;
- VI. remanejamento: é a readequação total ou parcial de glebas, áreas, chácaras, lotes ou parte destes, podendo resultar na modificação do desenho urbano existente, mantendo-se, no mínimo, os mesmos percentuais das áreas públicas, e que implique na redefinição do traçado de vias de circulação;
- VII. reloteamento: a operação de reestruturação total ou parcial do loteamento para nova distribuição das áreas resultantes sob a forma de lotes com modificação do sistema viário aprovado e implantado, desde que não inclua glebas, áreas e chácaras e não interfira nas ocupações já consolidadas;
- VIII. projeto diferenciado de urbanização (PDU): é a modalidade de parcelamento do solo que visa promover a ocupação dos vazios urbanos com uso habitacional, atividade econômica ou mista, com ou sem ocorrência de seu parcelamento, respeitadas as características de cada área.

### Seção III

#### Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 9º. Os loteamentos para fins urbanos em suas diversas modalidades deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão definidas levando-se em conta a proporcionalidade e finalidade do parcelamento;







- II. o percentual de áreas públicas municipais destinado para áreas verdes e para equipamentos comunitários deverá ser de, no mínimo, 15,00% (quinze por cento) do total da área parcelável, sendo:
  - a) 5,00% (cinco por cento) para áreas verdes;
  - b) 10,00% (dez por cento) para equipamentos comunitários;
- III. as áreas destinadas a implantação de equipamento urbano e comunitário deverão ter área de, no mínimo, 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com frente para via pública e testada compatível com o zoneamento em que estiver inserida;
- IV. os lotes deverão ter frente para via pública e área mínima definida conforme o zoneamento previsto pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT);
- V. as vias públicas do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou aprovadas e harmonizar-se com a topografia local e deverão ter sinalização viária vertical e horizontal;
- VI. as vias públicas deverão ser arborizadas com espécie nativas e conforme definido pelo órgão ambiental municipal, nos termos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e de sua legislação complementar;
- VII. nos novos loteamentos fica o empreendedor obrigado a instalar nas bocas de lobo/bueiros cestos metálicos, para coleta de lixos;
- VIII. é compulsória a implantação por parte do loteador de toda a infraestrutura básica do loteamento;
- IX. a extensão máxima das quadras em qualquer das arestas será de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) no parcelamento destinado ao Uso Residencial e ao Uso Misto, e de 500,00m (quinhentos metros) no parcelamento destinado exclusivamente ao Uso Industrial;
- X. as quadras terminadas em "cul-de-sac" terão extensão máxima de 150,00m (cento e cinquenta metros);





- XI. os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas de loteamentos que forem destinadas ao uso residencial ou misto por meio de uma Via Local;
- XII. o imóvel que passar a integrar a Macrozona de Ordenamento Urbano (MURB) terá sua área de reserva legal extinta quando do registro do parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos do art. 19 do Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012), sem prejuízo da aplicação das normas sobre Área de Preservação Permanente (APP) eventualmente integrante da reserva legal, de acordo com as disposições do Código Florestal Brasileiro.

§ 1º. Nos loteamentos aprovados após o ano 2020 será permitida a fração ideal em apenas 25,00% (vinte e cinco por cento) das quadras parceladas, desde que exclusivamente para a imediata construção das respectivas edificações de cada fração.

§ 2º. Nos loteamentos aprovados após a data de entrada em vigor desta Lei Complementar a fração ideal só será admitida na Zona Residencial e de Uso Misto com Adensamento Básico e na Zona Residencial e de Uso Misto Adensável.

§ 3º. Nos novos loteamentos deverá ser destinado, no mínimo, o equivalente a 15,00% (quinze por cento) do total da área parcelável do terreno para Área Pública Municipal (APM), sendo 5,00% (cinco por cento) para áreas verdes e 10,00% (dez por cento) para equipamentos públicos comunitários.

- I. as áreas destinadas a equipamentos públicos municipais deverão possuir declividade de, no máximo, 7,00% (sete por cento), e deverão ser implantadas as calçadas;





- II. as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação remanescente, não consideradas como Área de Preservação Permanente (APP), deverão compor o percentual de áreas verdes de que trata o § 2º, até o limite estabelecido, e serão destinadas a parque urbano;
- III. quando a área a ser parcelada localizar-se contígua a corpos hídricos, tais como rios, córregos ou nascentes, o percentual de áreas verdes deve ser contíguo à Área de Preservação Permanente (APP) do corpo hídrico;
- IV. quando se tratar de loteamento de acesso controlado o percentual da área parcelável do terreno destinado a equipamentos públicos comunitários poderá, a critério exclusivo do Poder Público Municipal, ser substituído em até 100,00% (cem por cento) por bens, pecúnia, obras ou serviços, e para loteamento aberto até o limite de 50,00% (cinquenta por cento), desde que:
  - a) configurado o interesse público e atendida a demanda da região e do novo loteamento por equipamentos públicos comunitários;
  - b) os valores sejam equivalentes, avaliados segundo critérios e procedimentos oficiais praticados no município;
- V. a destinação para Área Pública Municipal deverá ser formalizada mediante registro em Cartório de Registro de Imóveis (CRI), quando do registro do loteamento.

Art. 10. A partir das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e redes de alta tensão, e ao longo destas, será obrigatória a reserva de faixa não edificante de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. Se necessária a reserva de faixa não edificante vinculada a dutovias será exigida por ocasião do licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população





e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas vigentes e aplicáveis à espécie.

#### **Seção IV**

##### **Dos Parâmetros de Parcelamento do Solo**

Art. 11. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros, os relativos:

- I. à quadra:
  - a) área máxima da quadra;
  - b) comprimento máximo da face da quadra;
  - c) chanfro mínimo da quadra;
- II. ao lote:
  - a) área mínima de lote;
  - b) frente mínima de lote;
- III. ao sistema viário:
  - a) largura mínima de passeio público ou via de pedestre;
  - b) largura mínima de leito carroçável;
  - c) largura mínima de ciclovia;
  - d) largura mínima das ilhas de logradouros;
  - e) declividade das vias;
- IV. às áreas mínimas verdes e institucionais a serem destinadas como áreas públicas municipais;
- V. os lotes de esquina deverão apresentar:
  - a) largura/profundidade mínima de 13,00m (treze metros) e a aresta em chanfro ou arco de 6,00 m (seis metros);
  - b) área mínima 20,00% (vinte por cento) maior do que aquela estabelecida para na tabela de parâmetros para sua zona.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ter área mínima pelo menos 10,00% (dez por cento) maior do que aquela estabelecida para os lotes da respectiva Zona.





Art. 12. É vedado o parcelamento do solo de áreas ou glebas que não possuam acesso direto à via pública já implantada, com pista de rolamento e calçadas implantadas, ou a via integrante do macro sistema viário existente ou aprovado por legislação vigente, visando garantir a mobilidade urbana.

Art. 13. A hierarquia, a graduação e a dimensão das vias públicas devem obedecer, respectivamente:

- I. Via Arterial: vias que atendem preferencialmente à função de deslocamento são normalmente chamadas de estruturais, atendem ao tráfego direto, geralmente de percurso contínuo ou de ligação com rodovias e passagem de servidão atendendo, no mínimo, às seguintes especificações:
  - a) faixa de domínio (total): 26,00m (vinte e seis metros);
  - b) faixa de rolamento (cada lado): 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), totalizando 17,00m (dezessete metros);
  - c) pavimentação somente com revestimento asfáltico de alto padrão usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,03m (três centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
  - d) canteiro central (entre faixas): 3,00m (três metros);
  - e) faixa de calçada (cada lado): 3,00m (três metros), dos quais 1,00m (um metro) reservado para grama e/ou arborização-faixa de serviço, e 1,20m (um metro e vinte centímetros), no mínimo, para passeio reservado a pedestres e o restante para faixa de acesso;
  - f) será obrigatório em cada quadra no mínimo 02 (dois) remansos de 3,00m (três metros) de largura, para facilitar a travessia do pedestre;





- II. Via Coletora: aquela que promove a circulação interbairro, com gabarito mínimo e as seguintes especificações:
- a) faixa de domínio (total): 18,00m (dezoito metros);
  - b) faixa de rolamento: 12,00m (doze metros);
  - c) pavimentação somente com revestimento asfáltico de alto padrão usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,03m (três centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
  - d) sem canteiro central;
  - e) faixa de calçada (cada lado): 3,00m (três metros), dos quais 1,00m (um metro) reservado para grama e/ou arborização—faixa de serviço e 1,20m (um metro e vinte centímetros), no mínimo, para passeio reservado a pedestres e o restante para faixa de acesso;
  - f) será obrigatório em cada quadra no mínimo 02 (dois) remansos de 3,00m (três metros) de largura, para facilitar a travessia do pedestre;
- III. Via Local: aquela de exclusivo atendimento às edificações situadas nas quadras lindeiras a essa via, com largura de, no mínimo, 12,00m (doze metros):
- a) faixa de domínio: 12,00m (doze metros);
  - b) faixa de rolamento: 7,00m (sete metros);
  - c) pavimentação com blocos intertravados que satisfaçam as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou com revestimento asfáltico de alto padrão usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,03m (três centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
  - d) faixa de calçada (cada lado): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);





- IV. Via Local “Cul-de-Sac” Intraquadras: com gabarito mínimo e as seguintes especificações de largura:
- a) faixa de domínio (total): 12,00m (doze metros);
  - b) faixa de rolamento: 7,00m (sete metros);
  - c) pavimentação com blocos intertravados que satisfaçam as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou com revestimento asfáltico de alto padrão usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,03m (três centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
  - d) faixa de calçada: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
  - e) diâmetro mínimo de retorno: 24,00m (vinte e quatro metros);
  - f) extensão máxima da via: 150,00m (cento e cinquenta metros);
- V. Via Verde ou Via Parque: Via que segue ao longo dos parques ou ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP), com gabarito mínimo e as seguintes especificações:
- a) faixa de domínio (total): 16,40m (dezesesseis metros e quarenta centímetros);
  - b) faixa de rolamento: 9,00m (nove metros);
  - c) pavimentação com blocos intertravados que satisfaçam as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou com revestimento asfáltico de alto padrão usinado a quente, do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 0,03m (três centímetros) depois de compactado e do assentamento de meios-fios;
  - d) sem canteiro central;





- e) faixa de calçada (cada lado): 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), dos quais 1,00m (um metro) reservado para grama e/ou arborização—faixa de serviço e, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para passeio reservado a pedestres;
- f) ciclovia bilateral de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) implantada na calçada ao longo da Área de Preservação Permanente (APP) ou do Parque;
- g) será obrigatório em cada quadra no mínimo 02 (dois) remansos de 3,00m (três metros) de largura, para facilitar a travessia do pedestre.

§ 1º. O projeto de pavimentação deverá conter uma ART específica do engenheiro responsável quanto a fórmula de compactação e do tipo de revestimento asfalto empregado para o atendimento do previsto pelos incisos I a V deste artigo.

§ 2º. Nos loteamentos de acesso controlado ou nos condomínios de lotes a pavimentação de todas as vias deverá utilizar pavimentação com revestimento asfáltico com espessura mínima de 0,02m (dois centímetros), ou com pedras ou com bloquetes intertravados que satisfaçam as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 3º. O imóvel objeto de loteamento deverá ter acesso direto ao Sistema Viário já implantado, mantendo sua hierarquia por meio de Via Coletora ou de Via Estrutural com as dimensões fixadas nesta Lei Complementar de Parcelamento do Solo.

Art. 14. Os postes para a instalação da rede de distribuição de energia elétrica no loteamento devem satisfazer rigorosamente o padrão indicado pela concessionária de energia e serão dispostos apenas de um lado das vias.







Parágrafo único. Nas Vias Arteriais os postes devem ser instalados em ambos os lados.

## CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

### Seção I Dos Procedimentos

Art. 15. Compete ao Município o licenciamento urbanístico dos projetos de parcelamento do solo nas diversas modalidades, segundo normas e diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na legislação complementar, em especial as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, observadas as seguintes etapas, procedimentos formais técnicos, administrativos e jurídicos, que constituem fases sequenciadas e definem as atribuições do empreendedor e dos órgãos da Administração Pública responsáveis:

- I. Requerimento de Parecer com as Diretrizes;
- II. Projeto Urbanístico;
- III. Aprovação do Loteamento;
- IV. Aceite das Obras de Infraestrutura.

### Seção II Das Diretrizes e da Aprovação do Parcelamento

Art. 16. O parcelamento do solo está sujeito aprovação do órgão municipal de planejamento, desde que satisfeitas as diretrizes de parcelamento.

§ 1º. Para dar cumprimento ao disposto pelo *caput* o empreendedor deverá formular requerimento de expedição de parecer com as diretrizes de parcelamento ao órgão municipal de planejamento, que deverá ser instruído com a documentação exigida em portaria.





§ 2º. Optando por levar adiante o empreendimento o empreendedor deverá encaminhar requerimento contendo os seguintes documentos:

- I. requerimento para análise do projeto do loteamento;
- II. protocolo de análise do processo do loteamento;
- III. comprovante de pagamento da Taxa de Análise
- IV. documentos pessoais do proprietário;
- V. cópia do cartão do CNPJ;
- VI. cópia do contrato social;
- VII. procuração (quando for o caso) e documentos pessoais do outorgante e do outorgado;
- VIII. certidão válida de Uso e Ocupação do Solo;
- IX. certidão de matrícula atualizada (30 dias);
- X. certidão de ônus atualizada (30 dias);
- XI. certidão negativa de débitos municipais (*certidão de regularidade com a Fazenda Pública Municipal*);
- XII. diretriz de parcelamento;
- XIII. Atestado de Viabilidade Técnica Operacional (AVTO) válido emitido pela concessionária de saneamento;
- XIV. documento de Liberação de Carga válido emitido pela concessionária de energia elétrica;
- XV. planta planialtimétrica (impressa e digital) georreferenciada no sistema de coordenadas SIRGAS 2000 UTM com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- XVI. laudos técnicos de engenharia todos com ARTs:
  - a) condições de inundação;
  - b) condições de declividade;
  - c) condições sanitárias;
  - d) condições de salubridade;
- XVII. laudo geológico/geotécnico com ART;





- XVIII. laudo de vegetação com ART;
- XIX. teste de percolação com ART;
- XX. licença ambiental emitida pelo órgão competente (LP e LI);
- XXI. estudo de impacto de trânsito com ART ou RRT;
- XXII. estudo de viabilidade para o transporte coletivo aprovado pelo órgão responsável;
- XXIII. projeto do loteamento com RRT;
- XXIV. Memorial de Caracterização do Loteamento (MCL) com RRT;
- XXV. ART/RRT de execução do loteamento;
- XXVI. projetos de infraestrutura aprovados pelo órgão responsável;
- XXVII. orçamento resumido em planilha eletrônica, como, por exemplo, o *Microsoft Excel*;
- XXVIII. termo de compromisso para implantação de toda a infraestrutura;
- XXIX. termo de caução para implantação de toda a infraestrutura;
- XXX. arquivo digital (versão final):
  - a) projeto do loteamento;
  - b) memorial (MCL);
  - c) poligonal de áreas;
  - d) planta planialtimétrica;
  - e) projeto perimétrico e memorial do fechamento, para loteamento com acesso controlado;
  - f) planta da permeabilidade visual, para loteamento com acesso controlado;
- XXXI. comprovante de pagamento da Taxa de Aprovação, será cobrada somente após aprovação do projeto urbanístico e dos projetos complementares, o órgão municipal de planejamento exarará despacho com as áreas a serem calculadas na taxa;
- XXXII. cópia da certidão de registro do loteamento;
- XXXIII. atualização no Cadastro Imobiliário.





§ 3º. Todos os documentos, projetos, laudos, deverão estar acompanhados de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e demais peças técnicas a que se referem os incisos do § 1º e, ainda, conter a assinatura de profissionais habilitados e inscritos no respectivo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Art. 17. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Projeto Urbanístico Definitivo à Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) e solicitará que este seja juntado aos autos do processo.

Art. 18. O projeto de loteamento deve conter, no mínimo, plantas urbanísticas na escala 1:1.000 (um para mil) que mostrem:

- I. subdivisão das quadras e dos lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- II. todas as vias de circulação, inclusive sua hierarquização, com as dimensões lineares e angulares do projeto, com o detalhamento de raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas e a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas; além dos projetos de obras de arte, tais como pontes e bueiros, e muros de arrimo que se façam necessários para a execução do sistema viário;
- III. indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento das praças, parques e áreas institucionais que passarão ao domínio público;
- IV. perfis longitudinais e transversais de todas as vias, praças e parques registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20,00m (vinte metros), que devem ser apresentados em escala apropriada e que favoreça a compreensão;





- V. indicação dos pontos geodésicos da poligonal auxiliares e georreferenciamento de referências de nivelamento, além do norte magnético e verdadeiro;
- VI. quadro de áreas contendo as áreas e respectivos percentuais destinados como lotes, sistema viário, áreas verdes e institucionais;
- VII. planta de situação da área total em escala de 1:5.000 (um para cinco mil), configurando a perfeita amarração do polígono com os arruamentos vizinhos, numa distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) de extensão e com a projeção das vias de acesso principais, existentes e projetadas.

Art. 19. Após validação do traçado urbanístico será obrigatória a aprovação dos projetos de infraestrutura básica, compreendendo, no mínimo:

- I. equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais por meio de sistemas de drenagem pluvial sustentáveis, associando estruturas de contenção, detenção e infiltração das águas recomendadas pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e o desenvolvimento de estudos hidrológicos específicos, inclusive por meio de parceria público-privada, de modo a garantir a manutenção do hidrograma natural dos cursos d'água das Bacias e Sub-Bacias Hidrográficas do Município;
- II. abertura, pavimentação e sinalização das vias com, no mínimo, o greide das calçadas, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal responsável pela infraestrutura do Município;
- III. distribuição de energia elétrica e iluminação pública com tecnologia de eficiência energética, preferencialmente LED (*Diodo Emissor de Luz*) ou tecnologia mais avançada;
- IV. sistema ou solução de tratamento e/ou esgotamento sanitário;





V. sistema de abastecimento de água potável.

Art. 20. O empreendedor deverá apresentar o Termo de Compromisso de Implantação do Loteamento contendo a descrição detalhada de todas as obras e serviços que se obriga a executar às suas próprias e exclusivas expensas, bem como o cronograma da execução, em prazo de, no máximo, 04 (quatro) anos.

§ 1º. É compulsória a implantação de toda a infraestrutura básica do loteamento e nos novos loteamentos a instalação de cestos metálicos nas bocas de lobo/bueiros, para coleta de lixos.

§ 2º. Como garantia de implantação do loteamento o empreendedor caucionará mediante documento hábil áreas de terreno devidamente identificadas, cujo valor, a juízo do órgão municipal competente, corresponda na época do pedido ao valor equivalente a, pelo menos, 130,00% (cento e trinta por cento) do custo de implantação das obras e serviços a serem realizados.

§ 3º. Considera-se documento hábil para fins do parágrafo anterior a garantia de imóvel instituída por escritura pública, ou carta fiança, seguro garantia ou qualquer outro meio permitido por lei.

§ 4º. Caso as obras e serviços não sejam executadas no prazo determinado o empreendedor perderá em favor do Município a dada em garantia, para garantir a cobertura dos custos de implantação pelo órgão público competente.

§ 5º. Esgotado o prazo a que se refere o *caput* sem que não tenham sido realizadas as obras e executados os serviços exigidos, o órgão público de planejamento encaminhará a sua execução, promovendo todas as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias e suficientes para adjudicar em favor do Município a área dada em caução, que se constituirá em bem dominial do Município.

Art. 21. Cumpridas todas as exigências o Poder Executivo expedirá Decreto de Criação do Loteamento, que deverá conter:





- I. nome do loteamento e do empreendedor;
- II. áreas totais e parciais, compreendendo: áreas institucionais, sistema viário, áreas verdes e de preservação, além da quantitativo de quadras e lotes;
- III. definição das zonas de uso com a respectiva atualização do Mapa do Zoneamento, observando as disposições dessa Lei Complementar e da Lei Complementar do Plano Diretor;
- IV. Os imóveis que serão dados em caução como garantia da implantação da infraestrutura prevista no projeto.

### Seção III

#### Do Registro do Parcelamento

Art. 22. Aprovado o projeto de parcelamento do solo o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao uso público passam a integrar o Patrimônio Público Imobiliário concomitantemente ao registro do loteamento.

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I. por decisão judicial;
- II. a requerimento do loteador, com anuência do Município, desde que nenhum lote tenha sido vendido;
- III. a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Município;

Parágrafo único. O Município negará o cancelamento na eventualidade de dano ao desenvolvimento urbano ou se tiverem sido aplicados recursos





públicos em obras na área loteada ou em suas adjacências em razão do loteamento que propõe a cancelar.

#### **Seção IV**

##### **Do Alvará de Implantação**

Art. 24. Deferido o projeto urbanístico, emitido o decreto de aprovação e levado a registro perante o Cartório do Registro de Imóveis (CRI) competente a Comissão de Avaliação Técnica e Urbanismo (CATU) emitirá o Alvará de Implantação para execução das obras de infraestrutura e consequente implantação do loteamento, de acordo com as determinações contidas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nenhuma obra de infraestrutura será iniciada sem Alvará emitido pela autoridade competente, ficando o infrator sujeito as sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 25. O Alvará de Licenciamento para início execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 26. A validade do Alvará de Licenciamento poderá ser prorrogada por mais 01 (um) ano a requerimento do empreendedor, caso as obras não sejam executadas por motivo de força maior.

#### **Seção V**

##### **Das Obras de Infraestrutura para a Urbanização**

Art. 27. A implantação das obras de infraestrutura de loteamento é obrigação do empreendedor dentro do prazo improrrogável de 04 (quatro) anos, contados da data do decreto de aprovação.







## Seção VI

### Da Fiscalização das Obras de Infraestrutura e do Aceite

Art. 28. A fiscalização das obras de infraestrutura ficará inteiramente sob a responsabilidade do órgão fiscalizador, que após vistoria *in loco* emitirá mensalmente Laudos Técnicos que farão parte do processo respectivo do loteamento.

§ 1º. O órgão fiscalizador pode recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º. Constatando qualquer irregularidade na execução dos serviços de infraestrutura em relação aos projetos aprovados o órgão fiscalizador deverá expedir Laudo Técnico detalhado e proceder ao imediato embargo, que deverá ser publicado no órgão de comunicação oficial do Município.

§ 3º. Em havendo irregularidades o prazo de validade do Alvará de Licenciamento será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 29. Ao empreendedor será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a correção das obras irregularmente executadas.

§ 1º. Corrigidas as irregularidades o empreendedor solicitará ao órgão fiscalizador, através de requerimento próprio, a revogação do embargo e a permissão para a continuidade dos serviços de infraestrutura.

§ 2º. Caso o empreendedor não atenda à notificação no prazo estipulado por motivo de força maior o Departamento de Fiscalização, ouvida a Procuradoria Geral do Município, poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.



Art. 30. O empreendedor deverá comunicar à Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) a conclusão das obras de implantação da infraestrutura e requerer a expedição do Laudo de Conclusão de Obra.

§ 1º. A CATU com base no laudo de vistoria realizada pelo órgão fiscalizador e constatando conformidade expedirá o Laudo de Conclusão de Obra, que será apensado aos autos do processo.

§ 2º. O aceite das obras de infraestrutura fica condicionado à obediência aos projetos aprovados e constantes do processo de parcelamento e deverá ser objeto de Laudo de Conclusão de Obra detalhado expedido após vistoria *in loco* por técnicos do órgão fiscalizador.

Art. 31. Fica permitido o descaucionamento parcial de lotes para sua comercialização desde que apresentado:

- I. requerimento informando a etapa executada, compatível ao orçamento apresentado;
- II. orçamento referente a etapa executada da infraestrutura;
- III. relação de lotes a serem descaucionados.

§ 1º. A documentação acima será encaminhada ao órgão municipal competente para que se manifeste sobre a infraestrutura executada e a compatibilidade do valor apresentado.

§ 2º. Uma vez constatada a compatibilização das informações a que se refere o parágrafo anterior o Município deverá exarar Decreto para o descaucionamento dos lotes.





§ 3º. O descaucionamento parcial será previsto para os casos de garantia de imóvel por escritura pública, carta fiança, seguro garantia ou qualquer outro meio permitido por lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO E DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

##### **Seção Única**

##### **Do Loteamento com Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes**

Art. 32. O loteamento com acesso controlado e o condomínio de lotes seguirão os mesmos requisitos urbanísticos e procedimentos de aprovação que o loteamento convencional, exceto pela possibilidade de fechamento do seu perímetro.

Art. 33. O fechamento poderá ser apenas parcial do perímetro do loteamento com acesso controlado e do condomínio de lotes, mediante limite ou tapagem por muro ou qualquer outro modo de fechamento e dotado de portaria de controle de acesso.

Art. 34. A área do loteamento com acesso controlado e do condomínio de lotes a receber o fechamento será de, no máximo, 300.000,00m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados) para os empreendimentos localizados na Macrozona de Ordenamento Urbano (MURB), respeitados todos os aspectos relacionados à sua paisagem urbana, à mobilidade, ao meio ambiente e aos fatores socioculturais do Município.

Art. 35. A área objeto do fechamento englobará exclusivamente os imóveis particulares com fins residenciais e as áreas privativas, comunitárias e de esporte e lazer, além do sistema de circulação interna.





Art. 36. É facultado, a critério exclusivo do Município e desde que respeitado o interesse público, localizar o percentual de Áreas Públicas Municipais destinadas às áreas verdes, total ou parcial, dentro do perímetro de fechamento.

Art. 37. O órgão municipal de planejamento poderá admitir o fechamento das Áreas de Preservação Permanente (APP).

§ 1º. Deverão localizar-se externamente ao fechamento as Áreas Públicas Municipais (APM) destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e as demais Vias Perimétricas de circulação exigidas.

§ 2º. Os empreendimentos não residenciais deverão ser implantados extramuros, devendo localizar-se prioritariamente próximo aos seus respectivos acessos de entrada.

§ 3º. Desde que respeitado o interesse público e as exigências do bem comum, devidamente justificados em parecer fundamentado, a CATU poderá substituir a Via Perimétrica de circulação externamente ao fechamento quando esta não se integrar ao Sistema Viário existente ou quando oferecer risco de dano ao meio ambiente.

§ 4º. Na hipótese de que trata o § 3º deverá ser garantida a reserva de área externamente ao fechamento para, se e quando vier outro empreendimento, ser implantada uma Via Perimétrica que garanta a integração viária.

§ 5º. O fechamento de Áreas Públicas Municipais será objeto de permissão de uso outorgada pelo Poder Público Municipal à uma associação de direito privado constituída pelos moradores, em consonância com a legislação pertinente e nos termos desta Lei Complementar.





Art. 38. Constitui ônus exclusivo da permissionária as despesas com a manutenção e conservação da infraestrutura do loteamento com acesso controlado e do condomínio de lotes, assim como outras obrigações decorrentes do uso comum, devendo o instrumento de permissão delimitar precisamente os direitos e deveres da entidade associativa, que se responsabilizará:

- I. pela manutenção do paisagismo da área interna ao núcleo fechado, inclusive da faixa de área verde externa, contígua ao elemento de fechamento;
- II. pela implantação e manutenção da sinalização horizontal e vertical de trânsito e de orientação interna do fechamento;
- III. pela coleta dos resíduos sólidos nas vias internas e sua adequada segregação em área especial e apropriada interna para contêineres, para posterior coleta, sendo que:
  - a) o acondicionamento, o armazenamento, o manejo, a coleta, o transporte, o tratamento, a destinação e a disposição final deverão ser feitos de acordo com projetos específicos que atendam aos requisitos de proteção do solo e do meio ambiente em geral, em conformidade com as normas da ABNT, do CONAMA e da legislação federal e estadual, previamente aprovados pelo órgão ambiental licenciador;
  - b) admite-se a possibilidade de contratar o município ou empresa privada licenciada para destinação dos resíduos sólidos;
- IV. pela guarda de acesso às áreas fechadas do empreendimento e vigilância das áreas comuns internas;
- V. pelo consumo de energia elétrica decorrente da iluminação das áreas de acesso restrito, incidindo tarifa residencial;
- VI. pela manutenção, a guarda e a limpeza das unidades não edificadas internas ao fechamento.





Art. 39. Fica o Poder Público Municipal autorizado a promover a Concessão de Uso Especial de Espaços Públicos destinados ao sistema de circulação interna e às áreas verdes e de recreação, assim como, quando tecnicamente autorizadas, às Áreas de Preservação Permanente (APP), mediante outorga de concessão de uso em favor da Associação de Proprietários, independentemente de licitação, uma vez que tal se dará para empreendimento específico, aprovado nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º. Não se aplica a regra do *caput* às Áreas de Preservação Permanentes (APP) dos Parques Lineares.

§ 2º. As Áreas de Preservação Permanentes (APP) deverão ser margeadas por via de acesso, conforme as regras do Sistema Viário aplicável.

§ 3º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a outorgar a permissão de uso para o fechamento de loteamento ou parte deste, constituindo assim loteamento de acesso controlado, respeitados os seguintes critérios:

- I. possuir caráter gratuito e precário sujeito a revogação pela Administração Pública Municipal a qualquer tempo, sem implicar qualquer tipo de ressarcimento ou reparação;
- II. outorgar à associação dos proprietários dos lotes, independentemente de licitação.

§ 4º. No Termo de Permissão de Uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção, à conservação e ao uso das vias públicas de circulação internas ao fechamento e demais obrigações decorrentes desta permissão e ocorrerá concomitantemente com o decreto de aprovação.

§ 5º. O controle de acesso será regulamentado por ato da Administração Pública Municipal, vedado expressamente o impedimento de acesso a





pedestres ou a condutores de veículos não residentes, desde que devidamente identificados e cadastrados.

§ 6º. Lei municipal específica definirá os demais requisitos urbanísticos para a aprovação e implantação de loteamento de acesso controlado e de condomínio de lotes no Município.

#### CAPÍTULO IV DO DESDOBRO, DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 40. Para a aprovação de projeto de desdobro, desmembramento e remembramento o empreendedor protocolizará junto à Administração Pública Municipal requerimento instruído com a seguinte documentação:

- I. comprovantes de identificação do empreendedor:
  - a) se pessoa física, cópia de RG, CPF e comprovante de endereço;
  - b) se pessoa jurídica, cópia do CNPJ, do contrato social ou do estatuto social, conforme for o caso, e documentação pessoal do responsável, nos termos do Contrato Social/Estatuto;
- II. procuração outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;
- III. certidão de matrícula atualizada (30 dias) das glebas ou lotes;
- IV. certidão negativa de débitos municipais (*certidão de regularidade com a Fazenda Pública Municipal*);
- V. levantamento planialtimétrico, georreferenciado no Sistema de Coordenadas UTM SIRGAS 2000, da gleba ou lote, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo





digital, em escala mínima de 1:1000 (um para mil), com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo:

- a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
  - b) Norte Magnético;
  - c) Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa);
  - d) vias públicas existentes dos loteamentos adjacentes;
- VI. planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos loteamentos adjacentes.

Art. 41. Após a publicação do ato de aprovação os autos referentes ao projeto de desdobro, desmembramento e remembramento devem ser remetidos ao Cadastro Técnico Municipal (CTM) para as providências pertinentes.

Parágrafo único. O empreendedor deverá levar o projeto a registro perante o Cartório do Registro de Imóveis (CRI) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do ato de aprovação a que se refere o *caput*.

## CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 42. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das sanções previstas pela legislação estadual e federal, criminal, civil e ambiental vigentes e aplicáveis à espécie, a aplicação pelo órgão municipal competente das seguintes penalidades administrativas:







- I. advertência, que consiste na notificação escrita da irregularidade constatada pela autoridade fiscal;
- II. embargo, que determina a paralisação imediata das obras de infraestrutura e do complexo do empreendimento;
- III. intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público Municipal na execução das obras de infraestrutura do loteamento;
- IV. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do loteamento;
- V. multa, na forma de penalidade pecuniária, nos termos desta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades por inobservância da legislação federal ou de preceitos regulamentares pertinentes;
- VI. multa pecuniária, conforme legislação federal, em especial a Lei nº 6.766/1979, Lei nº 9.605/1998 e Lei nº 9.785/1999, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;
- VII. cassação do alvará de licença urbanística;
- VIII. revogação do Termo de Concessão de Uso;
- IX. revogação do Decreto de aprovação do loteamento.

§ 1º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator do embargo, da intervenção, da interdição, da revogação do Termo de Concessão de Uso ou da cassação do alvará de licença urbanística do loteamento.

§ 2º. Todas as sanções serão comunicadas ao infrator ou ao seu representante legal, mediante notificação oficial expedida pelo órgão municipal competente.

§ 3º. É assegurado aos infratores o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos inerentes ao processo administrativo.





## Seção I Da Advertência

Art. 43. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

- I. descumprimento de prazos administrativos;
- II. descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados;
- III. não atendimento à fiscalização.

§ 1º. A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º. A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa, nos termos da legislação federal.

## Seção II Do Embargo

Art. 44. A execução do empreendimento que não esteja em conformidade com os projetos aprovados acarretará o embargo do empreendimento pelo órgão municipal competente, que consiste na suspensão temporária total ou parcial da obra de infraestrutura ou do complexo do empreendimento.

Art. 45. O embargo será aplicado quando:

- I. o agente público constatar irregularidade no objeto do parcelamento;
- II. as exigências e solicitações advindas da fiscalização municipal não forem atendidas;





- III. descumprimento das especificações técnicas do projeto urbanístico, da execução do loteamento e/ou do complexo do empreendimento e/ou dos materiais aplicados, após advertência.

§ 1º. A aplicação do embargo não exime o infrator de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização do empreendimento.

Art. 46. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo solicitado, implicará em multa e paralisação da obra ou serviço.

Art. 47. Em caso de intervenção em obra embargada os custos com a regularização serão suportados exclusivamente pelos adquirentes, sem prejuízo da ação regressiva contra o empreendedor.

### Seção III Da Intervenção

Art. 48. Caso o empreendedor não atenda a notificação para regularizar o empreendimento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença o Município poderá fazê-lo, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e defender os direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º. Caso o Município promova a regularização a que se refere o *caput* deverá adotar as medidas judiciais necessárias para obter o levantamento das prestações depositadas pelos compradores, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38, c/c com o § 1º do art. 40, da Lei Federal nº 6.766/79 (dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências), a título de





ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º. As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no § anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 da Lei Federal nº 6.766/79 (dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano).

§ 3º. No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no § anterior o Município poderá receber as prestações dos adquirentes, até a integral satisfação do valor devido.

§ 4º. Para assegurar a regularização do empreendimento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, o Município deverá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 49. Determinada e averbada a intervenção, na forma desta Lei Complementar, os adquirentes serão notificados a suspender imediatamente o pagamento das prestações contratuais ainda remanescentes ao empreendedor e a efetuar o seu respectivo depósito em conta bancária específica aberta pelo Município.

§ 1º. O Município receberá as quantias depositadas pelos adquirentes e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, nos termos do disposto pelo artigo 840, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 2º. Caso as garantias oferecidas pelo empreendedor se revelem insuficientes as quantias depositadas na forma do § 1º deste artigo serão





utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do empreendimento ou à execução das obras de infraestrutura previstas.

Art. 50. Ao interventor, que será nomeado por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do loteamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 1º do artigo anterior, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

§ 1º. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas ou ainda com a execução das garantias deverão ser depositadas em conta poupança, nos termos do que dispõe esta Lei Complementar.

§ 2º. A execução da infraestrutura será iniciada após prévio processo licitatório, que poderá ocorrer em etapas, desde que os valores depositados sejam suficientes.

#### **Seção IV** **Da Interdição**

Art. 51. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área loteada.

Art. 52. A interdição poderá ser suspensa somente com a regularização da situação a que deu causa.

Art. 53. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição, no prazo solicitado, implicará em multa e cassação do alvará de licença.





## Seção V Das Multas

Art. 54. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração e conforme a legislação federal, especificamente nos seguintes casos:

- I. quando o Poder Público e as concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados, forem impedidos de acessar o empreendimento;
- II. quando o empreendedor não executar, no todo ou em parte, obras de infraestrutura de sua responsabilidade;
- III. nos casos de reincidência nas penalidades de advertência, embargo, interdição e intervenção.

Parágrafo único. Para todos os efeitos legais, as multas previstas na legislação urbanística do Município de Afogados da Ingazeira serão calculadas com base no Código Tributário do Município de Afogados da Ingazeira, cujo valor unitário será periodicamente atualizado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, nos termos e na forma da lei.

Art. 55. A pena de multa poderá ser aplicada concomitante a outras sanções previstas nesta Lei Complementar, sem prejuízo daquelas previstas pela legislação estadual e federal vigente e aplicável à espécie.

Art. 56. A multa pecuniária será aplicada sempre que constatar inobservância, por parte do empreendedor, dos dispositivos desta Lei Complementar, e ficarão sujeitos ao pagamento de multas nos valores estabelecidos nos casos de cometimento das seguintes infrações:

- I. 25 (vinte e cinco) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta Lei Complementar;





- II. 45 (quarenta e cinco) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por apresentar projeto de parcelamento, falseando medidas, cotas e demais indicações;
- III. 115 (cento e quinze) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto, introduzindo lhe alterações de qualquer espécie após aprovação;
- IV. 70 (setenta) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por assumir responsabilidade na elaboração do projeto de parcelamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação profissional.

Art. 57. São aplicáveis multas simultaneamente ao profissional ou à firma responsável pelo empreendimento, nos seguintes casos:

- I. 900 (novecentas) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) pela inexistência de cópia do projeto, na forma como foi aprovado, no local da obra de execução do parcelamento;
- II. 90 (noventa) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por mês de atraso na execução do Termo de Compromisso;
- III. 4.460 (quatro mil quatrocentas e sessenta) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no Laudo de Vistoria;
- IV. 90 (noventa) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por iniciar ou executar obras no parcelamento antes da edição do respectivo Decreto de aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;





- V. 90 (noventa) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, pelo não cumprimento de determinações fixadas no Laudo de Vistoria.

Art. 58. As multas aplicáveis aos proprietários dos imóveis parcelados serão as seguintes:

- I. 900 (novecentas) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por remanejamento ou reloteamento sem prévia autorização;
- II. 900 (novecentas) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, pelo não cumprimento da ordem de embargo;
- III. 2.230 (duas mil duzentas e trinta) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, por ocupar ou fazer ocupar parcelamento antes do cumprimento do Termo de Compromisso;
- IV. 2.230 (duas mil duzentas e trinta) Unidades Fiscais do Município de Afogados da Ingazeira (UFM) por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, ou em desacordo com os projetos e especificações aprovados.

Art. 59. Nas reincidências, as multas estabelecidas nesta Lei Complementar serão cominadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei Complementar, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 60. O prazo para pagamento das multas aplicadas é de 05 (cinco) dias, contados da data de sua aplicação ou após julgamento do recurso.







Art. 61. As multas não pagas nos prazos previstos em lei serão inscritas na Dívida Ativa.

Parágrafo único. Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 62. Quando em débito de multa nenhum infrator receberá quaisquer quantias ou créditos que tiver com o Município, nem participará de licitação ou firmará contratos ou ajustes de qualquer natureza, não terá projetos aprovados nem obterá licença para construir, ou exercer qualquer transação com o Município até que regularize a situação.

Art. 63. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados nos seus valores monetários na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

### Seção VI

#### Da Cassação do Alvará de Licença

Art. 64. A cassação do Alvará de Licença será aplicada nos casos de:

- I. descumprimento das exigências contidas no Termo de Interdição no prazo solicitado;
- II. descumprimento das exigências contidas no Termo de Embargo no prazo solicitado.

Parágrafo único. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do órgão municipal competente.

### CAPÍTULO VI





## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 65. Nenhum lote será colocado à venda sem o registro do decreto de aprovação do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 66. Para melhor aplicação desta Lei Complementar fica o Poder Executivo autorizado a promover sua regulamentação, no que couber, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 67. Os processos referentes a pedidos de aprovação e de licença para parcelamento do solo protocolados até a data de início da vigência desta Lei Complementar sem despacho decisório de indeferimento serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, desde que atendidos os requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais, os procedimentos, a documentação e os prazos estabelecidos em regulamento próprio.

Parágrafo único. Os processos a que se refere o *caput* deverão ser concluídos e registrados perante o Cartório do Registro de Imóveis (CRI) no prazo de 02 (dois) anos, contados da data de publicação do ato de aprovação ou da licença, sob pena de submeterem-se integralmente aos parâmetros urbanísticos, diretrizes e demais dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 68. Para garantir a eficiente aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), desta Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano e das demais normas urbanísticas e ambientais, fica criada a Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU), a quem compete apreciar e emitir parecer sobre parcelamento, edificações, uso e ocupação do solo e interpretação da legislação vigente e aplicável em cada caso.





Parágrafo único. A Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU) será composta por 05 (cinco) representantes dos órgãos municipais, sendo:

- I. 01 (um) advogado;
- II. 01 (um) arquiteto urbanista;
- III. 01 (um) engenheiro;
- IV. 02 (dois) especialistas na área ambiental.

Art. 69. Os casos omissos pela legislação urbanística do Município de Afogados da Ingazeira serão resolvidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR), como última e única instância.

Parágrafo único. Também caberá ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR) decidir, como última e única instância, os recursos interpostos contra as decisões e pareceres da Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU).

Art. 70. Revogam-se expressamente as disposições em contrário.


Art. 71. Esta Lei Complementar entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Afogados da Ingazeira/PE, 10 de abril de 2024


Alesandro Palmeira de Vasconcelos Leite  
Prefeito







  
**Carlos Antônio dos Santos Marques**  
Secretário de Assuntos Jurídicos

  
**Alberto Seabra Correia Nogueira Neto**  
Secretário de Controle Interno

  
**Jandyson Henrique Xavier Oliveira**  
Secretário de Finanças

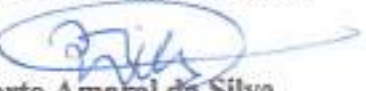
  
**Sidney Ueliton Rafael Quidute**  
Secretário de Administração

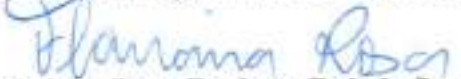
  
**Wivianne Fonseca da Silva Almeida**  
Secretária de Educação

  
**Artur Belarmino Amorim**  
Secretário de Saúde


  
**Silvano Jackson Queiroz de Brito**  
Secretário de Infraestrutura e Serviços Públicos

  
**Maria Madalena Leite Patriota**  
Secretária de Assistência Social

  
**Valberto Amaral da Silva**  
Secretário de Agricultura e Abastecimento

  
**Flaviana Rosa Barbosa Rabelo Santos**  
Secretária de Transportes

  
**Augusto Severo Martins da Fonseca**  
Secretário de Turismo, Cultura e Esportes

  
**Odílio Lopes da Silva**  
Secretário de Governo





## ANEXO I GLOSSÁRIO

Para todos os efeitos desta Lei Complementar são adotadas os seguintes conceitos e definições:

- **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos termos fazem parte integrante deste código, quando com ele relacionado.
- **Acesso:** entrada ou chegada de uma edificação ou localidade.
- **Acréscimo:** aumento de uma edificação, seja horizontal ou verticalmente.
- **Adensamento:** intensificação de uso do solo.
- **Afastamento frontal mínimo ou recuo frontal:** menor distância entre a edificação e o alinhamento frontal do lote, medida deste.
- **Afastamento lateral ou recuo lateral e de fundos mínimos:** menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.
- **Alinhamento:** limite entre o lote e o logradouro público.
- **Altura máxima na divisa:** é a maior altura permitida para uma edificação quando esta estiver junto às suas divisas laterais e/ou de fundos.
- **Alvará de construção:** documento expedido pelo Poder Executivo Municipal que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
- **Andar:** é o mesmo que pavimento.
- **Anotações de responsabilidade técnica (ART):** documento expedido pelo CREA, regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo.
- **Área de carga e descarga:** é a área destinada a carregar e descarregar mercadorias.
- **Área de embarque e desembarque:** é a área destinada a embarque e desembarque de pessoas.





- Área de estacionamento: área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- Área de iluminação e ventilação: é a área destinada a iluminar e ventilar os compartimentos de uma edificação, e que varia de acordo com o tipo de uso (prolongado ou transitório).
- Área de preservação permanente (APP): área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.
- Área institucional: área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.
- Área líquida: é a diferença entre a área total da edificação e as áreas que podem ser descontadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- Área não edificável: também chamada "*non ædificandi*", é aquela onde não se podem executar construções.
- Área parcelável: área da gleba resultante da exclusão das áreas de preservação permanente, das áreas de proteção das redes de alta tensão, rodovias, dutovia, Estações de Rádio Base (ERB) e áreas de reserva florestal quando estas não compuserem o percentual de área verde do loteamento.
- Área permeável: é a área do lote, sem qualquer edificação, destinada a absorção das águas pluviais.
- Área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: (a) drenagem de águas pluviais urbanas; (b) esgotamento sanitário; (c) abastecimento de água potável; (d) distribuição de energia elétrica; (e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.
- Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.





- Área verde: o espaço não edificável destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins.
- Áreas destinadas a uso público: referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos.
- Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.
- Circulação horizontal coletiva: espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.
- Circulação vertical coletiva: espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.
- Coeficiente de aproveitamento: É o potencial construtivo do lote, obtido através da multiplicação da área total pelo coeficiente estipulado para cada zona.
- Condomínio de lotes: é uma modalidade de condomínio edilício introduzida no direito brasileiro por força da Lei Federal nº 13.465/2017, que permitiu expressamente a instituição do condomínio de lotes, introduzindo no Código Civil o artigo 1.358-A. É uma comunhão *pro diviso*, em que há um verdadeiro condomínio sobre as áreas comuns e propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas que, no caso, são os lotes. Trata-se, portanto, de um “condomínio sem construção”, proporcionando ao adquirente uma maior liberdade para a construção de sua casa.
- Condomínio imobiliário horizontal: edifício com habitações lado a lado, em um mesmo plano.
- Condomínio imobiliário vertical: edifício com mais de dois pavimentos.





- **Cul-de-sac:** área para manobra de veículos com raio interno mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) ao final de uma rua ou viela sem saída.
- **Declividade:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.
- **Demarcação urbanística:** procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.
- **Desmembramento:** subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- **Divisa:** são os limites laterais e de fundos do lote.
- **Edificação:** são as construções destinadas a abrigar os diversos usos, a saber, residencial, comercial, serviços, industrial ou institucional.
- **Embargo:** ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.
- **Empreendedor:** o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde integralmente pela implantação do parcelamento.
- **Equipamento especial de caráter regional:** hotel com mais de 100 apartamentos, clube esportivo, equipamento de atendimento regional, *time-sharing*, *resort*, hipermercado, hospital regional, equipamento estadual de atendimento regional, unidade militar (Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, Quartel das Forças Armadas)
- **Equipamento público comunitário:** áreas, edificações, equipamentos destinados ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.
- **Equipamento Urbano:** é o equipamento público destinado ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas







- de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública.
- Espaço livre de uso público: áreas verdes, praças, parques urbanos e similares
  - Fachada: são todas as faces externas da edificação.
  - Faixa de acumulação: espaço dentro dos limites do próprio terreno e adjacente à via pública, destinado à movimentação de veículos atraídos pela atividade nele implantada.
  - Faixa de domínio: faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.
  - Faixa de servidão: faixa de terra sob servidão administrativa.
  - Gabarito: é a altura máxima de uma edificação.
  - Garagem: área coberta destinada a guarda de veículos.
  - Gleba: imóvel com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) que não foi objeto de parcelamento.
  - Greide: do inglês, "grade", série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.
  - Guarita: compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.
  - Habitação coletiva: definida por mais de duas unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas em uma ou mais edificações isoladas, em lote exclusivo.
  - Habitação geminada: definida por duas unidades habitacionais justapostas ou superpostas, em uma mesma edificação, em lote exclusivo de, no mínimo, 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), cuja fração ideal não será inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para cada unidade residencial.
  - Habitação seriada: definida com 03 (três) a 12 (doze) unidades habitacionais justapostas, cuja fração ideal não será inferior a





- 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para cada unidade residencial.
- Habitação unifamiliar: definida por uma unidade habitacional que corresponde um lote exclusivo.
  - Habite-se: documento emitido pelo órgão municipal competente após vistoria e conferência final da edificação com os projetos que foram aprovados, habilitando-a para uso.
  - Infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, vias públicas.
  - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.
  - Licenciamento: ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.
  - Lindeiro: limítrofe, vizinho.
  - Logradouro público: área reservada para o trânsito ou paragem de veículos, ou à movimentação de pedestres, como, por exemplo, jardins, parques, passeios, avenidas, ruas, alamedas, áreas de lazer, calçadas, praças, largos e viadutos.
  - Lote: terreno destinado a edificação servido de infraestrutura básica e resultante de projeto de parcelamento do solo, cujas dimensões satisfaçam os índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
  - Loteamento: é 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.
  - Loteamento de acesso controlado (*ou loteamento com controle de acesso*): é uma modalidade de loteamento com 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. Nessa modalidade o acesso de pedestres ou a condutores de veículos não residentes é controlado, conforme regulamentado por ato do Poder Público Municipal. Em todo caso, é vedado impedir o acesso a não residentes devidamente identificados ou cadastrados.
- Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa, em desnível, o passeio público da caixa de rua.
  - Memorial descritivo: conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.
  - Parcelamento: é a divisão de uma área em lotes, seja por desmembramento ou por loteamento.
  - Passeio: parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.
  - Patamar: superfície intermediária entre dois lances de escada.
  - Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.
  - Pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.
  - Perímetro urbano: linha que limita a cidade.
  - Pilotis: Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.
  - Piso: é a designação para o plano horizontal de uma edificação.
  - Praça: espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.
  - Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU): modelo de ocupação adensável do território, com uso habitacional, atividade econômica ou mista entre si, que se caracteriza pelo ordenamento e ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos, para receber edificação, com ou



sem ocorrência de seu parcelamento, observadas as potencialidades e localização de cada área, conforme disposto em lei específica.

- **Quadra:** é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo ou pedestres.
- **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT):** é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos na área de Arquitetura e Urbanismo foram desenvolvidos por profissional devidamente habilitado e registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- **Regularização Fundiária de Interesse Específico:** regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.
- **Regularização Fundiária de Interesse Social:** regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: (a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; (b) de imóveis situados em ZEIS; (c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.
- **Remembramento:** é o reagrupamento de lotes autônomos contíguos.
- **Residencial multifamiliar:** edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.
- **Residencial unifamiliar:** edifício destinado a uma única habitação.
- **Serviço de uso coletivo:** espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.
- **Servidão administrativa:** instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.





- Sistema viário: conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.
- Subsolo: é a área da edificação cujo piso está abaixo do ponto mais baixo do alinhamento ou, cuja laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.
- Taxa de ocupação: é a área máxima permitida para a projeção horizontal da edificação.
- Taxa de permeabilidade: é a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para auxiliar na absorção das águas pluviais.
- Testada: é toda a extensão do lote coincidente com o logradouro público. O mesmo que alinhamento.
- Uso comercial: é a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter comercial.
- Uso industrial: é a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter industrial.
- Uso institucional: é a utilização de uma determinada edificação para equipamentos de uso comunitário.
- Uso misto: exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.
- Uso residencial: o exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.
- Vaga para estacionamento: área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
- Vias arteriais: são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas limdeiras.
- Vias coletoras: são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.
- Vias de pedestres: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.





- **Vias expressas:** são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.
- **Vias locais:** são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.
- **Vistoria:** exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.
- **Voçoroca:** desmoronamento oriundo de erosão subterrânea causada por águas pluviais que facilmente se infiltram em terrenos muito permeáveis, ao atingirem regiões de menor permeabilidade.
- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

