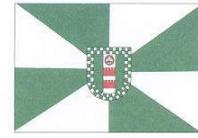




MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



## **LEI COMPLEMENTAR Nº269, DE 26 DE AGOSTO DE 2015.**

**CONSOLIDADA**

**(Alterada pela LC 279, 16/02/2017)  
(Redação dada pela LC 286, 05/12/2017)  
(Alterada pela LC 304, 19/02/2019)  
(Alterada pela LC 363, 18/10/2023)  
(Alterada pela LC 379, 25/06/2024)**

**DISPÕE SOBRE O  
PARCELAMENTO DO SOLO  
PARA FINS URBANOS NO  
MUNICÍPIO DE RIO DOS  
CEDROS E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**MARILDO DOMINGOS FELIPPI**, Prefeito de Rio dos Cedros, em exercício, Estado de Santa Catarina. Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **SEÇÃO I DOS OBJETIVOS**

**Art.1º** - Esta Lei estabelece normas, com fundamento na Lei Federal nº. 6.766/1979 e na Lei Estadual 6.063/1982 para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos no território do Município de Rio dos Cedros, bem como os remembramentos de áreas.

**§1º** - As disposições desta Lei obrigam a todos os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, inclusive aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título, inclusive a retificação administrativa de áreas.

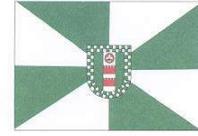
**§2º** - São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

**Art.2º** - Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art.3º** - Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Área Urbana ou de expansão urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados no Plano Diretor e demais legislações municipais, estaduais e federais correlatas, salvo as exceções contidas expressamente em Lei.

§1º - Considera-se Área Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pelo perímetro urbano conforme parâmetros fixados no Plano Diretor e demais legislações municipais .

§2º - Mesmo que situada fora do Perímetro Urbano, quando se tratar de desmembramentos destinados a edificações de uso industrial e/ou apoio industrial, comunitário e/ou institucional, residencial e de comercial e/ou de serviços ao longo de rodovia oficial e respeitada a respectiva faixa de domínio, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Macrozona de Ocupação Urbana - MZ 3, com os usos e parâmetros definidos pelo Plano Diretor, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

§3º - A viabilidade do desmembramento a que se refere o parágrafo anterior e a consequente inclusão de área na Macrozona de Ocupação Urbana - MZ 3 deverão obrigatoriamente ser analisadas e ratificadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (Lei Municipal nº1.467/2006), após autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, na forma do artigo 53 da Lei Nacional 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

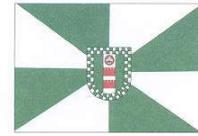
**Art. 4º** - Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento de muro é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público, definida pelo gabarito oficial da via pública, estabelecido no decreto ou lei de criação da mesma;

II - área de Utilidade Pública é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública,



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e transferida ao Município por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

III - área ou faixa não edificável compreende os terrenos ou parte deles onde não é permitida qualquer edificação;

IV - área total do empreendimento é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

V - área líquida ou comercializável é a obtida subtraindo-se da área total as áreas destinadas aos logradouros públicos, áreas de utilidade pública, áreas verdes, áreas de preservação permanente e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

VI - área verde é a área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

VII - condomínio horizontal é toda a gleba subdividida em frações ideais, com demarcação de lotes, onde a manutenção do sistema viário, áreas livres e equipamentos de uso comum é de responsabilidade dos condôminos;

VIII - confrontantes são os imóveis lindeiros a um imóvel em questão;

IX - desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com 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;

X - equipamentos institucionais são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública;

XI - equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de infraestrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação públicas e similares;

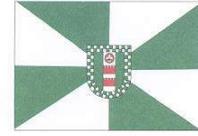
XII - lote é a porção de terra servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos no zoneamento, com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIII - loteamento é 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;

XIV - loteamento clandestino é aquele parcelamento do solo cujo projeto não foi protocolado junto à Prefeitura;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



XV - loteamento irregular é aquele parcelamento do solo cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura, todavia, não foi devidamente executado ou que tão somente fora apresentado para aprovação na Prefeitura, sem atender a outras etapas necessárias ao cumprimento da legislação vigente;

XVI - profundidade do Lote é a dimensão medida entre a testada e a divisa de fundo;

XVII - quadra é uma área circundada por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - remembramento ou unificação ou anexação é a união de 2 (dois) ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XIX - testada é a divisa do lote com via oficial de circulação, cuja dimensão é tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XX - via pavimentada é a via com revestimento em paralelepípedo, asfalto, concreto ramado ou bloco de concreto ou outra tecnologia.

§1º. A testada mínima exigida para abertura de lotes levará em conta a metragem definida em lei que deverá corresponder na totalidade aos pontos em que a via oficial de circulação toca o imóvel.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA COMPETÊNCIA E DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

**Art.5º** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Rio dos Cedros depende de aprovação dos órgãos competentes.

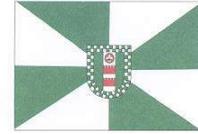
**Art.6º** - O Município somente procederá à aprovação de projetos de parcelamentos e remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - apresentação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável dos órgãos competentes sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento ou remembramento na gleba ou no lote;

II - apresentação de planta com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão municipal competente;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



III - apresentação de plantas devidamente elaboradas nos termos desta Lei;

IV - juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta Lei e regulamento.

## **SUB SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA**

**Art.7º** - Para obter a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento contendo o número referente à inscrição imobiliária do imóvel ao órgão municipal competente, anexando os seguintes documentos em meio físico e digital :

I - título de propriedade do imóvel com certidão de inteiro teor emitida pelo registro imobiliário há, no máximo, 3 (três) meses da data da expedição, contendo a descrição da área com os respectivos pontos de amarração e coordenadas georeferenciais;

II - croqui da área de interesse, assinalando a gleba onde se pretende o parcelamento, contendo todas as suas dimensões, nomes de ruas próximas, distância até a via transversal mais próxima, direção do Norte, águas correntes e dormentes bem como levantamento planialtimétrico;

III - Certidão expedida pelo órgão de Defesa Civil Municipal atestando que o imóvel não está em área de risco.

**§1º** - A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica não gera direito adquirido, possuindo caráter precário, podendo ser revista, reformada, revogada ou cassada a qualquer tempo, desde que anteriormente à aprovação definitiva do projeto parcelamento, sempre mediante decisão fundamentada do órgão técnico.

**§2º** - Para fins do que dispõe o §3º do art.12 da Lei Nacional 6.766, de 19 de dezembro de 1979, consideram-se áreas de risco não edificáveis todas aquelas que coloquem em risco à segurança de pessoas e coisas, de acordo com orientação técnica do órgão competente do Município.

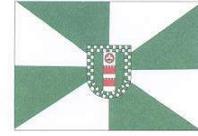
**Art.8º** - O órgão municipal competente examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao meio ambiente;

II - se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos a serem realizados pelo empreendedor, serão avaliados os custos referentes a:



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



- a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao loteamento;
- b) prolongamento da rede de abastecimento de água;
- c) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao loteamento;
- d) obras de pavimentação nas vias de acesso ao loteamento, conforme inciso XX do art.4º;
- e) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos comunitários destinados ao atendimento das necessidades básicas da comunidade;
- f) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao loteamento;
- g) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
- h) instalação de iluminação pública em vias de acesso aos loteamentos;
- i) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente;
- j) construção de guias e sarjetas em vias de acesso aos loteamentos.

**§1º** - O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

**§2º** - Para efeito de orçamento das obras mencionadas neste artigo, deverá o órgão competente utilizar planilhas orçamentárias de uso consagrado no meio técnico e preços de materiais, mão-de-obra, equipamentos e serviços veiculados em revistas ou periódicos especializados e/ou em tabelas oficiais de órgãos estaduais ou federais.

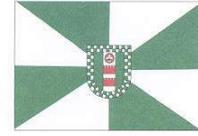
**Art.9º** - Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do artigo anterior, o órgão municipal competente negará o fornecimento da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica até que, cumulativamente:

I - o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos no inciso I do artigo anterior;

II - o interessado execute obras com a finalidade de reduzir os investimentos públicos a que se refere o inciso II do artigo anterior, apresentando caução para cumprimento integral das obras.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**§1º** - Ao executar obras com a finalidade de suprir as deficiências constatadas nos incisos do artigo anterior desta Lei, é facultado ao interessado suprir as deficiências de acesso ao loteamento.

**§2º** - A demonstração das obras propostas no parágrafo anterior será objeto de processo fundamentado e oficializado que garanta a sua execução antes da aceitação do loteamento.

**Art.10** - Compete ao órgão municipal de Planejamento e Infraestrutura expedir a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, com a informação da viabilidade do projeto de parcelamento, indicando:

I - a zona em que está inserido o imóvel e seus parâmetros de uso do solo;

II - as dimensões mínimas do lote;

III - os parâmetros de ocupação do lote;

IV - a largura das vias de circulação;

V - a infraestrutura urbana exigida;

VI - indicação, em croquis, do sistema viário previsto;

VII - a necessidade de proceder à atualização da matrícula;

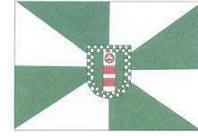
VIII - a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;

IX - as justificativas em caso de inviabilidade do empreendimento.

**§1º** - A Consulta Prévia de Viabilidade Técnica deverá ser expedida no prazo de 30 (trinta) dias úteis, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade por 3 (três) meses após a sua expedição.

**§2º** - Caducará a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, dentre outros, nos casos de alteração legislativa que acarrete óbice à aprovação do projeto de parcelamento de solo, situação na qual o órgão técnico assinalará prazo para que o interessado, querendo, efetue nova consulta, dispensando-se de novo recolhimento de preço público correspondente.

**§3º** - No caso de revogação, cassação, reforma ou revisão da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica não haverá qualquer direito a indenização por parte do interessado, devendo o mesmo arcar com os custos dos novos projetos, documentação e alterações que se fizerem necessárias à adequação do projeto anterior.



~~§4º - Para aprovação de parcelamentos do solo urbano, as áreas de preservação permanente deverão ser averbadas na matrícula do imóvel, de acordo com a localização constante da planta de parcelamento do solo existente no respectivo procedimento, não podendo integrar os novos lotes, conforme vedação prevista no artigo 3º, parágrafo único, inciso V, da Lei nº 6.766/1979. (REDAÇÃO ANTIGA)~~

§4º - Para aprovação de parcelamentos do solo urbano, as áreas de preservação permanente deverão ser averbadas na matrícula do imóvel, de acordo com a localização constante da planta de parcelamento do solo existente no respectivo procedimento, podendo integrar os novos lotes, sempre com a cláusula “non aedificandi”, mediante parecer técnico do órgão ambiental do Município. **(redação dada pela LC nº 279/2017)**

§5º - Quando a totalidade do imóvel se constituir de área de preservação ecológica, não se admitirá o seu parcelamento, conforme vedação prevista no artigo 3º, parágrafo único, inciso V, da Lei nº 6.766/1979. **(§ acrescido pela LC nº 279/2017)**

## SUB SEÇÃO II DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

**Art. 11** - Após o recebimento da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a requerer a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento, apresentando, para este fim:

I - requerimento no qual indique o uso predominante a que se destinará o parcelamento;

II - cópia da consulta prévia;

III - 2 (duas) vias, impressas, do levantamento planialtimétrico do imóvel, georreferenciado à rede de marcos, e respectivo arquivo digital no formato ".dwg";

IV - certidão de inteiro teor do imóvel atualizada, no máximo há 3 (três) meses da data da expedição, emitida pelo registro imobiliário;

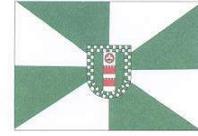
V - os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de parcelamento.

§ 1º - As vias do levantamento do imóvel mencionadas no inciso III do caput deste artigo deverão ser elaboradas na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), contando com a indicação de:

I - benfeitorias existentes;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



II - árvores significativas, bosques, florestas e áreas de preservação;

III - localização de nascentes, águas correntes, dormentes, mananciais, locais alagadiços ou sujeitos à inundação, servidões e/ou faixas diversas de domínio existentes no local, em escala;

IV - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;

V - estudo preliminar do arruamento, locado no levantamento planialtimétrico georreferenciado, com indicação do gabarito das vias;

VI - curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues em toda a área da gleba mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte da mesma;

VII - levantamento das edificações existentes, com indicação das edificações de valor histórico.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT's quitadas para cada etapa do projeto.

**Art. 12** O órgão municipal competente solicitará que seja apresentado na planta, pelo requerente:

I - as faixas do terreno, sanitárias ou não, necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias;

II - os logradouros públicos projetados no sistema viário básico do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

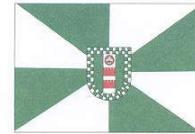
III - as áreas de preservação permanente, conforme o Código Florestal e suas alterações;

IV - as áreas a serem transferidas ao Município, não sendo admitidas como caução as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e áreas preservação permanente, assim definidas no Código Florestal.

**Art. 13** Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Município as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 20 (vinte) dias úteis, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Art. 14** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.

**Parágrafo Único** - O Município dilatará o prazo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

**Art. 15** As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo órgão municipal competente sendo expedidas em caráter precário.

### **SUB SEÇÃO III DO ANTEPROJETO URBANÍSTICO**

**Art. 16** O interessado poderá, opcionalmente e tendo como referência as diretrizes básicas para o parcelamento, elaborar o anteprojeto urbanístico do loteamento, submetendo-o à aprovação do órgão municipal de Planejamento e Infraestrutura, apresentando:

I - cópia das diretrizes urbanísticas;

II - proposta preliminar, na escala 1:500 (um para quinhentos), de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento e arranjos de áreas de utilidade pública;

III - proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas e escoamento de águas.

### **SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS**

**Art. 17** O projeto do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos em 3 (três) vias impressas e uma mídia digital, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado:

I - planta de localização do empreendimento na escala 1:2.000, com as vias arteriais, coletoras e locais existentes e a sua continuidade proposta no loteamento;

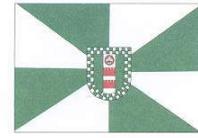
II - planta geral do loteamento, na escala mínima 1:500, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;

b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



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

d) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;

e) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município, conforme solicitação prévia de localização;

III - projeto de divisão física, na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), contendo:

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

b) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;

c) lado par e ímpar das vias;

d) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;

e) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;

f) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município, conforme solicitação prévia de localização;

g) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

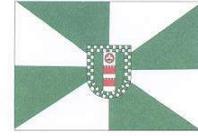
IV - projeto e memorial de cálculo de terraplanagem da área, com curvas de nível resultantes após as movimentações de terra;

V - perfis longitudinais e transversais na escala mínima de 1:500 de todas as vias de circulação;

VI - sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo à diretriz viária estabelecida pelo órgão municipal competente;

VII - indicação, no quadro de áreas, da área total da gleba, dos lotes e do sistema viário, bem como da área verde, das áreas de utilidade pública, das áreas de preservação permanente e do número total dos lotes;

VIII - demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, conforme solicitação do órgão municipal competente;



IX - projeto de rede de escoamento de águas pluviais, dimensionados conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos seguintes critérios mínimos:

a) rede principal e secundária com diâmetro mínimo de 0,40m (quarenta centímetros);

b) rede transversal com diâmetro mínimo de 0,30m (trinta centímetros);

c) inclinação mínima de 1,0% (um por cento);

d) caixas de captação no máximo a cada 30,00m (trinta metros);

e) previsão de faixa sanitária nos fundos dos lotes, quando necessárias para escoamento de águas pluviais e esgoto sanitário, indicando larguras conforme diâmetro da tubulação, sendo no mínimo de 3,00m (três metros) de largura total;

f) canalização em galerias ou em canal aberto, em concreto armado, com faixa não edificável de largura de 6,00m (seis metros), sendo 3,00m (três metros) para cada lado, com projeto completo;

X - projeto de rede de esgoto e projeto da rede de abastecimento e distribuição de água aprovados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN ou outro órgão que venha a substituí-lo, em uma via;

XI - projeto de eletrificação e iluminação pública aprovados pela concessionária, em uma via;

XII - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidos os padrões estabelecidos pelo Município e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

XIII - projetos de arborização das áreas verdes, das áreas de proteção, das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas às normas municipais, a ser analisado pelo órgão ambiental competente;

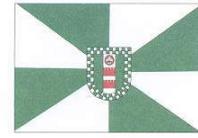
XIV – em razão do disposto no art.12, §3º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, devem ser juntados os documentos referidos no art.7º, III e §2º da presente lei complementar.

§ 1º - O projeto de tratamento individual de efluentes domésticos será exigido no momento da aprovação do projeto de construção, para cada lote.

§ 2º - O tratamento coletivo dos efluentes é facultativo, ficando condicionada a aprovação do projeto à adequação às normas da Associação Brasileira de Normas



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



Técnicas - ABNT e à aprovação do órgão municipal competente, podendo se tornar obrigatória na forma do disposto em regulamento.

**Art. 18** Os projetos referidos no art. 17 devem vir acompanhados da seguinte documentação:

I - certidão de inteiro teor atualizada expedida pelo Registro de Imóveis;

II - ~~licença ambiental prévia (LAP) e de instalação (LAI);~~

*II - licença ambiental prévia (LAP), condicionando-se a aprovação dos mesmos para emissão da licença ambiental de instalação (LAI); (Redação dada pela LC 304 de 19/02/2019)*

III - memorial descritivo da gleba original e de cada lote, impresso em 3 (três) vias e em meio digital;

IV - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

V - cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida;

VI - comprovante de pagamento das taxas municipais;

VII - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;

§1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT's, quitadas para cada etapa do projeto.

§2º - Outros documentos não relacionados no presente artigo poderão ser exigidos, justificadamente, pela Secretaria de Planejamento e Infraestrutura.

**Art. 19** De posse da documentação exigida, o órgão municipal competente terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

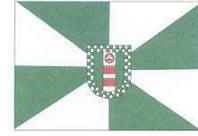
§ 1º - Após a aprovação dos projetos do loteamento, o proprietário deverá apresentar 3 (três) cópias impressas do Projeto de divisão física e uma em meio digital.

§ 2º - O Município, após análise e aprovação pelos órgãos competentes, expedirá alvará para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

§ 3º - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade do alvará.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Art. 20** Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não recaindo sobre o Município qualquer ônus sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

**Art. 21** Qualquer modificação no projeto deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- III - 4 (quatro) vias de cópias do projeto de modificação.

**Art. 22** É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 23** Em todo loteamento com alvará para implantação de infraestrutura será exigida a instalação de placa, no tamanho 2,00m x 1,20m, com as seguintes informações:

- I - nome do responsável;
- II - nome do empreendimento;
- III - nome e número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU do responsável técnico;
- IV - data prevista para término das obras.

### **SEÇÃO III**

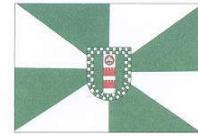
#### **DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA**

**Art. 24** Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - projetos geométricos de desmembramento ou remembramento, em 2 (duas) vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico e uma via digital;
- II - certidão de inteiro teor do imóvel atualizada, há no mínimo 03(três) meses contados da data de sua expedição, emitida pelo registro imobiliário;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



III - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica expedida pelo Município;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT quitada, firmada por profissional competente.

**Parágrafo Único** - Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

I - levantamento topográfico georreferenciado;

II - ângulos internos;

III - cursos d'água e/ou rede de águas pluviais ou servidas;

IV - lado par das vias;

V - rumos e distâncias das divisas;

VI - quadro de áreas;

VII - indicação precisa da localização em relação a área urbana mais próxima, quando se tratar de desmembramento;

VIII - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

IX - indicação precisa das edificações existentes;

X - indicação das ruas transversais mais próximas.

XI - indicação precisa dos confrontantes atualizados, com os respectivos números de matrícula.

**Art. 25** Para retificações administrativas de áreas o interessado apresentará ao órgão municipal competente, requerimento acompanhado de levantamento planialtimétrico georreferenciado à rede de marcos municipais, em 2 (duas) vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, e o respectivo arquivo em meio digital.

**Parágrafo Único** - Deverão constar obrigatoriamente do levantamento aludido no caput deste artigo os seguintes elementos:

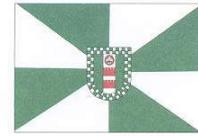
I - ângulos internos;

II - cursos d'água e/ou rede de águas pluviais e servidas;

III - lado par das vias;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



- IV - rumos e distâncias das divisas;
- V - quadro de áreas;
- VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII - indicação precisa das edificações existentes;
- VIII - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo;
- IX - área resultante;
- X - área anterior;
- XI - matrícula;
- XII - quadros de assinatura dos proprietários dos imóveis confrontantes, com firma reconhecida, e demais exigências do Registro de Imóveis.

**Art. 26** De posse de toda a documentação, o Município expedirá o ato de aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complementação de informações externas ou correção de dados.

**Art. 27** Os projetos de desmembramento e remembramento, bem como as retificações administrativas de área, serão apresentados para aprovação nas escalas mínimas 1:200 (um para duzentos) e 1:500 (um para quinhentos), conforme a necessidade.

**Parágrafo Único** - Excepcionalmente serão admitidos formatos e escalas diferentes dos previstos no caput deste artigo.

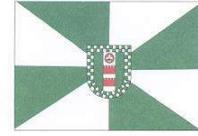
#### **SEÇÃO IV DAS GARANTIAS**

**Art. 28** Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento do solo, poderá ser constituída, antes de sua aprovação definitiva, caução de parte da própria área a ser loteada, cujo valor seja, na época da aprovação, no mínimo o valor correspondente a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§ 1º - Caberá ao Município escolher os lotes que serão caucionados.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 2º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto de parcelamento.

§ 3º - Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e áreas preservação permanente, assim definidas no Código Florestal, bem como outras restringidas por lei ou regulamento.

§ 4º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos neste artigo.

**Art. 29** A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

**Art. 30** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá ser registrado o cronograma físico do loteamento, cujas etapas e prazos, a partir da data de sua aprovação precária, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de 2 (dois) anos:

I - no primeiro ano deverão ser executados, no mínimo, os serviços de limpeza, terraplanagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, execução das guias e sarjetas e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado;

II - no segundo ano deverão ser executados todos os serviços restantes ou correspondentes à arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento aos órgãos competentes do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

§1º - O prazo de que trata este artigo poderá ser prorrogado após aprovação pela Secretaria de Planejamento e Infraestrutura, analisadas as justificativas técnicas apresentadas pelo solicitante.

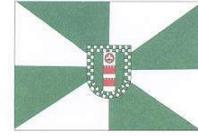
§2º - A pavimentação de vias decorrentes do parcelamento obedecerá o disposto em regulamento.

**Art. 31** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Município poderá liberar as garantias estabelecidas, ficando a cargo do loteador as despesas com a baixa das garantias.

**Art. 32** O Município fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, ou atraso no cronograma de obras pelo mesmo período.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 1º - A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Município notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras.

§ 2º - Verificada a paralisação ou o atraso das obras, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao órgão municipal de planejamento solicitar os encaminhamentos legais visando à intervenção.

**Art. 33** Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a retomada da execução do loteamento pelo loteador, o Município executará as garantias do loteamento, podendo promover a venda em leilão extrajudicial, na forma como dispõe a Lei 8.666/93, das respectivas áreas, observando-se o valor mínimo de avaliação da caução em primeiro leilão e no mínimo 40%(quarenta por cento) deste valor nas demais tentativas de venda, caso reste infrutífero o primeiro leilão.

§1º - As despesas com a realização do(s) leilão(ões) serão debitadas e pagas preferencialmente ao Município, por conta das garantias executadas.

§2º - O resultado será aplicado integralmente nas obras a serem executadas no loteamento, sendo devolvido ao loteador eventual saldo remanescente e/ou ficando o mesmo responsável por gastos a maior realizados ou a serem realizados no empreendimento.

## SEÇÃO V DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 34** O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§ 1º - Deverá ser comunicada, por escrito, ao Município e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

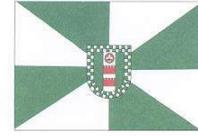
§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§ 3º - A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 4º - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 5º - Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

§ 6º - As redes de água, esgoto, eletrificação e iluminação pública deverão ser fiscalizadas, aprovadas e recebidas pelas concessionárias respectivas.

**Art. 35** Após a conclusão de todas as obras previstas no artigo 34, § 6º, deverão ser apresentadas declarações de aprovação e conclusão expedidas pelas concessionárias, para recebimento pelo órgão municipal responsável pela aprovação do loteamento.

**Art. 36** Qualquer modificação na execução deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

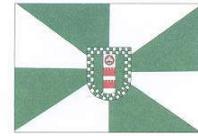
- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação em meio físico e digital;
- III - 4 (quatro) vias de cópias do projeto de modificação e uma em meio digital.

### **CAPÍTULO III DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS**

#### **SEÇÃO I DOS CONCEITOS GERAIS**

**Art. 37** Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I - respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II - articulação com o sistema viário básico e definição de hierarquia interna;
- III - distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV - criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;
- V - distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;



VI - qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos, ambientais e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;

VII - fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;

VIII - previsão de vias alternativas paralelas às arteriais para estabelecimento de binários ou trinários.

~~**Art. 38** É vedado o parcelamento de solo para fins urbanos nas áreas:~~

~~I - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);~~

~~II - abaixo da cota oficial de enchente, na forma regulamentar;~~

~~III - em grotões ou terrenos onde houve exploração mineral;~~

~~IV - de depósitos de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;~~

~~V - em unidades de conservação;~~

~~VI - localizadas fora da área de abrangência de equipamentos urbanos, especialmente redes de abastecimento de água e de energia elétrica.~~

~~**Parágrafo Único** - Em terrenos alagadiços ou pantanosos, poderá ser aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos após a execução de obras constantes de projeto de saneamento e geotécnico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.~~

**Art. 38** Não será permitido o parcelamento de solo para fins urbanos:

I. Em terrenos naturais com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

II. Em terrenos terraplanados, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

III. Onde as condições geotécnicas não permitam a edificação;

IV. Em unidade de conservação;

V. Abaixo da cota oficial de enchente, na forma regulamentar;

VI. Localizadas em zonas desfavoráveis definidas pelo Zoneamento e Uso do solo, e que ainda estejam fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica.

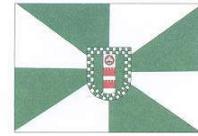
VII. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados;

§ 1º Em terrenos alagadiços ou pantanosos, poderá ser aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos após a execução de obras constantes de projeto de saneamento e geotécnico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º Nos casos previstos no inciso II será permitido parcelamento de solo em glebas terraplanadas contendo declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



a. Os taludes não deverão ocupar área superior a 1/3 da gleba ou da fração mínima conforme zoneamento;

b. A declividade em 2/3 da gleba ou áreas fracionadas deverão conter no máximo 20% (vinte por cento) de declividade em área contínua respeitando o Art. 57 da Lei Complementar nº269/2015, de 26 de agosto de 2015.

c. Ficando restrito aos 2/3 mencionados na alínea b, à área útil edificável, respeitando os índices urbanísticos determinado no plano diretor municipal.

§ 3º Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - altura máxima de 3,00m (três metros);

II - declividade máxima de 45º(quarenta e cinco graus);

III - revestimento apropriado para retenção do solo, obrigatoriamente formado por vegetação.

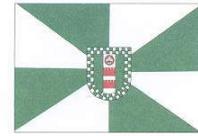
§ 4º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, desde que não excedam a 50% da altura máxima, objetivando diminuir o impacto da descaracterização da paisagem natural em decorrência das intervenções e movimentações de terra, ficando ainda a critério da municipalidade por outras formas de contenção às expensas do loteador e mediante autorização do Município.

§ 5º Para execução dos muros de arrimo deverão ser observadas as boas técnicas construtivas, referente a drenagem pluvial e escoamento das águas, estrutura, cobertura vegetal com plantio vegetação adequada e demais medidas que se fizerem necessárias para sustentar a integridade estrutural do lote mediante a estudo com responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 6º Para o disposto nos parágrafos anteriores deste artigo, deverão ser apresentados laudos e projetos específicos expedidos por profissional(is) competente(s), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SC), atestando que o terreno possui condições geológicas, geotécnicas e ambientais para a realização de obras, garantindo a segurança individual e coletiva dos moradores e do entorno. **(Redação dada pela LC 363/2023)**

**Art. 39** A percentagem de áreas da gleba a ser passada para o domínio público é de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelável, destinada ao sistema de circulação, à área de utilidade pública e à área verde para uso público.

§ 1º - As áreas verdes devem respeitar as exigências do órgão ambiental licenciador, bem como o decreto estadual 5.835/2002 e a resolução conjunta 01/1995, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Santa Catarina, e suas alterações posteriores.



§2º - As áreas verdes e as áreas de utilidade pública deverão ter acesso por via oficial de circulação, respeitando os parâmetros mínimos instituídos na Lei de Mobilidade Urbana.

§3º - A localização das áreas de domínio público será determinada pelo órgão municipal competente com parecer do órgão ambiental, de modo a integrá-las harmonicamente à estrutura urbana, considerando os seguintes fatores:

- I - acessibilidade da área em relação ao conjunto;
- II - minimização das intervenções no meio físico;
- III - topografia adequada.

~~§4º - As áreas de utilidade pública deverão respeitar as seguintes condições:~~

~~I - 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);~~

~~II - nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.~~

§4º - As áreas de utilidade pública deverão respeitar as seguintes condições:

I - A área deverá ser em terreno único, com declividade inferior a 20% (vinte por cento), respeitando os parâmetros urbanísticos, exceto onde a altimetria não permitir, cabendo a Secretaria de Planejamento e Infraestrutura a possibilidade de celebração de Termo de Compromisso com a devida compensação, em espécie ou in natura.;

II - A área deverá ter testada mínima de 20,00 metros (vinte metros);

III - Atender a área mínima de 5% do total da área parcelável;

IV - Quando os 5% (cinco por cento) destinados à implantação da área comunitária da gleba for inferior a área mínima exigida para cada lote, por lei, ao loteador caberá complementar esta área até que atinja o mínimo exigido para a zona que se situa. **(Redação dada LC 286/2017)**

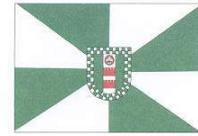
§5º - Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

§6º - A área de utilidade pública deverá ser mantida com a cobertura vegetal existente até que o município lhe dê destinação, salvo determinação contrária expressa do órgão municipal competente.;

§7º - As áreas destinadas às áreas verdes e à utilidade pública podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se. **(§6º e 7º acrescidos pela LC 286/2017)**



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Art. 40** No cálculo da área pública mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba serão descontadas da área da gleba todas as áreas não edificáveis.

§1º - Serão consideradas como áreas não edificáveis as áreas definidas no art. 38 desta lei, as faixas de domínio, faixas sanitárias e as faixas de transmissão de energia elétrica e a área verde de manutenção, as quais deverão ser alocadas nos projetos apresentados quando do pedido de parcelamento de solo e, posteriormente, averbadas a margem da matrícula do imóvel;

§2º - As áreas de Preservação Permanente não podem ser computadas para o cálculo e destinação da área de utilidade pública e da área verde. (**§1º e 2º acrescidos pela LC 286/2017**)

## SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

~~**Art. 41** As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços de uso público não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, na seguinte proporção:~~

~~— I — 10% (dez por cento) para as áreas destinadas a implantação de passeios, equipamentos urbanos e comunitários (chamada área comunitária);~~

~~— II — 10% (dez por cento) para as áreas destinadas a implantação de espaços livres de uso público (chamada de área verde);~~

~~— III — 15% (quinze por cento), no mínimo, para as áreas destinadas ao sistema de circulação (chamadas áreas públicas).~~

~~§1º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia, rede de fibra ótica e gás canalizado;~~

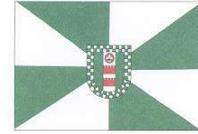
~~§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.~~

~~**Art. 42** Quando os 10% (dez por cento) destinados a implantação da área comunitária da gleba for inferior à área mínima exigida para cada lote, por Lei, ao loteador caberá complementar esta área até que atinja o montante mínimo de área previsto legalmente.~~

**(Art. 41 e 42 Revogados pela LC 286/2017)**

## SEÇÃO III DAS QUADRAS E DOS LOTES

**Art. 43** As dimensões mínimas e máximas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e remembramentos são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.



**Art. 44** A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), lindeiras a rios, nas rodovias, vias arteriais e outras barreiras, onde o limite máximo será de 600m (seiscentos metros).

**Parágrafo Único** - Para atender ao disposto neste artigo, poderão ser abertas vias especiais, desde que atendidas as necessidades do sistema viário.

**Art. 45** Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

**Parágrafo Único** - É proibida a passagem de tubulação de canalização de córregos no interior dos lotes, exceto no caso de faixas sanitárias necessárias e autorizadas pelo órgão ambiental competente, conforme inciso IX do artigo 17.

#### SEÇÃO IV DA REDE VIÁRIA

**Art. 46** Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana.

**Parágrafo Único** - Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

**Art. 47** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, inclusive com as ciclovias ou ciclofaixas, conforme diretrizes da Lei de Mobilidade Urbana e outras expedidas pelo Município.

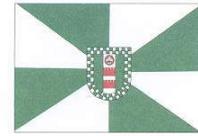
**Art. 48** Ao expedir as diretrizes, o Município indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

**Art. 49** Os gabaritos das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, serão definidos conforme a tabela a seguir:

Classificação	Passeio esquerdo	Pista	Passeio direito	Total
LIGAÇÃO	2,00	10,00	2,00	14,00
ACESSO	2,00	8,00	2,00	12,00



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 1º - O órgão municipal competente determinará a classificação da via a ser criada, conforme sua localização, topografia e integração com o sistema viário existente.

§ 2º - O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos tenham:

I - gabarito específico, independentemente da classificação da(s) nova(s) via(s), desde que devidamente justificado e aprovado pelo Conselho da Cidade;

II - interligação em mais pontos do sistema viário existente para melhorar a integração do sistema;

III - a não interligação em certas vias do sistema viário existente para minimizar o impacto do fluxo de veículos;

IV - término na divisa do terreno desmembrado, com praça de retorno, para permitir futuras interligações.

§3º. – A classificação acima poderá ser rejeitada, de acordo com o contido no Plano Diretor, cabendo ao órgão de Planejamento e Infraestrutura exigir que a via a ser aberta respeite os distanciamentos mínimos previstos no Plano Diretor.

**Art. 50** Nos casos em que na área onde se desenvolve o parcelamento do solo haja uma via projetada, o órgão municipal competente poderá:

I - permitir que a(s) via(s) projetada(s) integre(m) o arruamento do parcelamento;

II - alterar o traçado da(s) via(s) projetada(s) ou adequá-lo(s) de forma a favorecer o arruamento do parcelamento;

III - permitir que somente se reserve a área necessária à futura implantação da(s) via(s) básica(s) projetada(s) de acordo com seu gabarito oficial.

**Art. 51** Nas novas vias sem saída, deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio interno igual a 7,00m (sete metros) e com passeio de mesma largura do passeio da via em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante do Anexo I desta Lei.

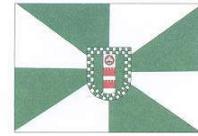
**Art. 52** A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 1,0% (um por cento);

II - a declividade máxima é 20% (vinte por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



III - as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

**Art. 53** As servidões de passagem que porventura sirvam terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias públicas com largura mínima de 5,00m (cinco metros).

**§1º.** As servidões de passagem que farão ligação entre vias públicas e rios e/ou lagos deverão ter largura mínima de 5,00m (cinco metros).

**§2º.** Salvo nas situações consolidadas não se admitirá a abertura de servidões além das hipóteses previstas no parágrafo anterior.

**Art. 54** No meio-fio, junto às esquinas e outros locais definidos pelo órgão de Planejamento e Infraestrutura, deverão ser construídas rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais.

**Parágrafo único** – As esquinas deverão ter raio mínimo de 10m(dez metros) e as rampas de acesso terão suas dimensões definidas pelo órgão de Planejamento e Infraestrutura.

## SEÇÃO V DA INFRAESTRUTURA

**Art. 55** São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

II - abertura das vias de circulação, de acordo com as diretrizes da lei e respectiva terraplanagem;

III - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial em ambos os lados da via, e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

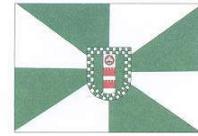
IV - rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;

V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;

VI - meio-fio de concreto nas dimensões mínimas de 0,10m (dez centímetros) por 0,30m (trinta centímetros), facultado o rebaixamento para acesso de veículos ao interior do lote, observadas as restrições de lei e regulamentares;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



VII - pavimentação em todas as vias do loteamento quando este tiver acesso por no mínimo uma via já pavimentada, de acordo com definição do órgão de Planejamento e Infraestrutura, que poderá, em sendo o caso, dispensar tal requisito;

VIII - taludes, conforme projeto aprovado;

IX - arborização e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

§ 1º - O órgão municipal competente definirá o tipo de pavimento para cada via, considerando o tipo de tráfego.

§ 2º - As vias com declividade superior a 15% (quinze por cento) deverão ser obrigatoriamente pavimentadas.

§ 3º - Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Município exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§ 4º - Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá estar:

I - a uma profundidade mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), se estiverem sob as faixas de rolamento das vias públicas; ou

II - a uma profundidade mínima de 0,60 (sessenta centímetros), se estiverem sob os passeios.

§5º - Toda infraestrutura deve ser implantada na seqüência correta para ampliação e manutenção, conforme definição do órgão municipal competente.

**Art. 56** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do Conselho da Cidade, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

I - rede de água potável;

II - rede compacta de energia elétrica e iluminação pública;

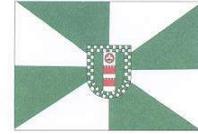
III - saneamento básico;

IV - pavimentação em blocos de concreto retangulares, ou outro, conforme exigência do órgão municipal competente.

§ 1º - Os lotes resultantes do parcelamento deverão ter frente mínima de 5,00m (cinco metros), área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados),



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



dispensada a exigência de profundidade mínima constante do Anexo III do Plano Diretor, em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento).

§ 2º - As obras complementares exigidas no artigo 54 serão executadas pelo poder público municipal, estadual ou federal no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar do início da ocupação, podendo tal prazo ser prorrogado mediante acolhimento de justificativa pelo órgão de Planejamento e Infraestrutura.

**Art. 57** Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - altura máxima de 3,00m (três metros);

II - declividade máxima de 45º(quarenta e cinco graus);

III - revestimento apropriado para retenção do solo, obrigatoriamente formado por vegetação.

§ 1º - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, mantida a altura máxima, às expensas do loteador e mediante autorização do Município.

§ 2º - O proprietário do terreno onde é realizada a movimentação de terra é responsável por qualquer prejuízo que eventualmente ocasione aos terrenos vizinhos, sendo responsável pela adoção, às suas expensas, de medidas de mitigação dos impactos causados, inclusive a construção de obras de contenção, se necessárias.

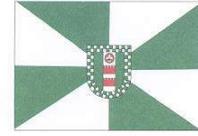
§ 3º - Todas as movimentações de terra deverão ser precedidas de licenciamento ambiental.

**Art. 58** Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

#### **CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS**

**Art. 59** Considera-se Condomínio Residencial Horizontal, para efeitos desta Lei, aqueles destinados a construção de unidades habitacionais unifamiliares isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, que passarão a constituir Unidades Autônomas.

**Art. 60** A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá ocorrer na forma prevista pelo art. 8º da Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/1964, e suas alterações, devendo obedecer ainda à legislação municipal.



**Parágrafo Único** - Na instituição do condomínio deve ser discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, como jardins e quintais, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade (quota de terreno por unidade habitacional).

**Art. 61** Antes da elaboração do projeto de condomínio residencial horizontal, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer Consulta de Viabilidade, através de requerimento indicando o número da inscrição imobiliária do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel com certidão de inteiro teor emitida pelo registro imobiliário há, no máximo, 3 (três) meses da data da expedição, contendo a descrição da área com os respectivos pontos de amarração e coordenadas georeferenciais;

II - Levantamento planimétrico da área, com denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

**Art. 62** Caso a consulta de viabilidade seja de parecer favorável, o interessado deverá apresentar os projetos e memoriais para implantação da infraestrutura mínima exigida, a ser instalada e mantida pelo condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I - sistemas próprios de esgotamento de águas pluviais;

II - disposição final de esgotos sanitários;

III - abastecimento de água potável;

IV - fornecimento de energia elétrica;

V - pavimentação das vias internas;

VI - arborização e tratamento paisagístico nas áreas comuns;

VII - área de lazer de no mínimo 3% da área total da gleba;

VIII - espaço para os medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo, respeitando o Código de Edificações, junto ao alinhamento de muro frontal.

~~**Art. 63** O Condomínio Residencial Horizontal somente poderá ser implantado nas zonas de uso que admitem uso residencial, com área igual ou inferior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), e com testada máxima de 100m (cem metros) devendo ainda atender às seguintes disposições:~~

~~I - A quota de terreno por unidade habitacional (fração ideal), obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a~~



~~testada mínima de cada unidade habitacional deverá ser de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).~~

~~II Os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, deverão respeitar a zona em que está inserido.~~

~~III Para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área de uso exclusivo, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea.~~

~~IV O acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via particular, com largura mínima de 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,00m (um metro) de passeio de cada lado, ou seja, gabarito total de 7,00m (sete metros).~~

~~V Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas no Código de Edificações.~~

~~VI Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Residencial Horizontal para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas às prescrições do Código de Edificações relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.~~

~~VII O terreno do condomínio deve ser fechado com cerca, alambrado com cerca viva ou muro, podendo ter guarita de controle de acesso, respeitando o previsto no Código de Edificações.~~

~~**Parágrafo Único** Serão admitidos condomínios em imóveis com área total superior a mencionada no caput deste artigo, desde que o excedente seja destinado a área remanescente, áreas verdes, entre outros. (Art. 63 REVOGADO PELA LC 363/2023)~~

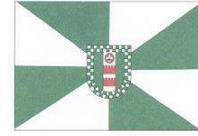
**Art. 63** O Condomínio Residencial Horizontal, não compreendido pela Lei Complementar nº363 de 18 de outubro de 2023, somente poderá ser implantado nas zonas de uso que admitem uso residencial, com área igual ou inferior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), e com testada máxima de 100m (cem metros) devendo ainda atender às seguintes disposições:

**I** – A quota de terreno por unidade habitacional (fração ideal), obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de cada unidade habitacional deverá ser de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

**II** – Os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, deverão respeitar a zona em que está inserido.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



III – Para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área de uso exclusivo, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea.

IV – O acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via particular, com largura mínima de 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,00m (um metro) de passeio de cada lado, ou seja, gabarito total de 7,00m (sete metros).

V – Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas no Código de Edificações.

VI – Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Residencial Horizontal para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas às prescrições do Código de Edificações relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.

VII – O terreno do condomínio deve ser fechado com cerca, alambrado com cerca viva ou muro, podendo ter guarita de controle de acesso, respeitando o previsto no Código de Edificações.

Parágrafo Único – Serão admitidos condomínios em imóveis com área total superior a mencionada no caput deste artigo, desde que o excedente seja destinado a área remanescente, áreas verdes, entre outros. **(Art. 63 – Repristinado pela LC 379/2024)**

**Art. 64** A instituição do condomínio deve estabelecer a área mínima e a máxima por unidade, considerando a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo Único** - As edificações de uso comum do condomínio devem ter o projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

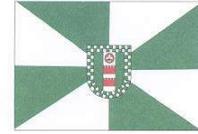
## CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS HORIZONTAIS

**Art. 65** Considera-se Condomínio Industrial Horizontal, para efeitos desta Lei, aquele destinado a construção de unidades industriais, isoladas, agrupadas ou geminadas, que passarão a constituir Unidades Autônomas.

**Art. 66** A instituição do condomínio industrial deverá ocorrer na forma prevista pelo art. 8º da Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/1964, e suas alterações, devendo obedecer ainda à legislação municipal.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Parágrafo Único** - Na instituição do condomínio deve ser discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, como pátios de estacionamento, locais de depósito ao ar livre e áreas ajardinadas, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade (quota de terreno por unidade).

**Art. 67** Antes da elaboração do projeto de condomínio industrial horizontal, o interessado ou seu representante legal deverá requerer Consulta de Viabilidade, através de requerimento, indicando o número da inscrição imobiliária do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel com certidão de inteiro teor emitida pelo registro imobiliário há, no máximo, 3 (três) meses da data da expedição, contendo a descrição da área com os respectivos pontos de amarração e coordenadas georeferenciais;

II - Levantamento planimétrico da área, com denominação, situação, limites, metragens e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel, acompanhado de planta de localização em planta aerofotogramétrica fornecida pelo órgão municipal competente;

**Parágrafo Único** - Antes da emissão do parecer de viabilidade o órgão municipal competente deve consultar o Conselho da Cidade.

**Art. 68** Caso a consulta de viabilidade seja de parecer favorável, o interessado deverá apresentar os projetos e memoriais para implantação da infraestrutura mínima exigida, a ser instalada e mantida pelo condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I - sistemas próprios de esgotamento de águas pluviais;

II - disposição final de esgotos sanitários e industriais;

III - disposição final de resíduos sólidos;

IV - abastecimento de água potável;

V - fornecimento de energia elétrica;

VI - pavimentação das vias internas;

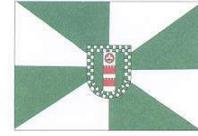
VII - arborização e tratamento paisagístico nas áreas comuns;

VIII - espaço para os medidores, e coletores de lixo, respeitando o Código de Edificações, junto ao alinhamento de muro frontal.

IX - sistema preventivo de incêndio;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



X - vagas de estacionamento conforme exigências da lei de Uso e Ocupação do Solo;

XI - implantação de abrigo de passageiros, conforme o padrão municipal, em local definido pelo órgão municipal competente;

**Art. 69** O Condomínio Industrial Horizontal somente poderá ser implantado na Zona Industrial, seguindo os parâmetros de áreas de lotes previstos para cada zona, e atender às seguintes disposições:

I - Os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento, deverão respeitar a zona em que está inserido.

II - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Industrial Horizontal para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas as prescrições do Código de Edificações, relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade.

III - O terreno do condomínio deve ser cercado, podendo ter guarita de controle de acesso, respeitando o previsto no Código de Edificações.

**Art. 70** Na instituição do condomínio a quota de terreno por unidade industrial (fração ideal), obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades industriais a construir, deverá ser igual ou superior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e a testada mínima de cada unidade industrial deverá ser de 10,00m (dez metros).

§1º.- Para cada unidade industrial deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área de uso exclusivo, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea.

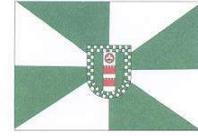
§2º. - O acesso às unidades industriais deverá ser feito através de via particular, com largura mínima de 10,00m (dez metros) de pista de rolamento e 1,00m (um metro) de passeio em um dos lados, ou seja, gabarito total de 11,00m (onze metros).

§3º. - Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas previstas no Código de Edificações.

§4º. - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Industrial Horizontal



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



para o lote como um todo, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas às prescrições do Código de Edificações relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.

**Parágrafo Único** - As edificações das unidades industriais autônomas e as de uso comum do condomínio devem ter o projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 71** Toda a manutenção do condomínio deverá ser feita exclusivamente pelos condôminos, não cabendo ao Município a obrigação de qualquer tipo de serviço dentro da área do condomínio.

**Art. 72** As construções erigidas na área onde se implantar o Condomínio Industrial, deverão obedecer as normas técnicas, bem como a legislação Federal, Estadual e Municipal acerca do tema.

## CAPÍTULO VI DA ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO

**Art. 73** Concluídas as obras de infraestrutura urbana, determinadas no art. 55 desta lei, cumpre ao loteador solicitar a vistoria final junto ao órgão municipal competente para fins de aceitação definitiva do empreendimento, mediante requerimento instruído com as declarações de conformidade expedidas pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 1º - O despacho de aceitação indicará o zoneamento onde está situado o empreendimento e definirá o ponto de partida da numeração predial.

§ 2º - O ato de aceitação poderá ser anulado por Processo Administrativo ou Judicial, em caso de irregularidades que provoquem prejuízos aos cofres públicos.

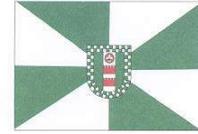
**Art. 74** A aceitação poderá, a critério do Município, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art. 75** Para efeito desta Lei, o Município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base no ato de aceitação, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 76** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Município que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos, em meio físico e digital:



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



I - declaração de aceitação da rede de energia elétrica emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

II - declaração de aceitação da rede de abastecimento de água e da rede de esgoto emitida pela concessionária destes serviços;

III - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

IV - 04 (quatro) jogos de cópias impressas do projeto de divisão física e 04 (quatro) jogos de cópias dos projetos complementares;

V - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

**Art. 77** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o ato de aceitação.

## CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**Art. 78** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Município.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU , conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

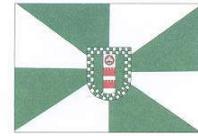
§ 3º - Serão exigidas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's e/ou Registros de Responsabilidade Técnica - RRT's quitadas referentes a cada um dos projetos solicitados.

## CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 79** A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Art. 80** O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, ou no caso do insucesso destas tentativas, por edital, na forma regulamentar, para recolhimento da penalidade fixada bem como para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

**Art. 81** Em caso de reincidência, o valor da multa será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**Art. 82** A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município – UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

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

III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município – UFM's em caso de descumprimento do embargo.

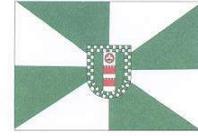
§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município – UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



III - multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município – UFM's, em caso de descumprimento da interdição.

**Art. 83** A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

**Parágrafo Único** - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município – UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) unidades Fiscais do Município – UFM's.

**Art. 84** A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado no alvará sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 2.000 (duas mil) Unidades Fiscais do Município – UFM's por mês, ou fração, de atraso.

**Parágrafo único** – Os valores das multas previstas neste Capítulo poderão ser revistos, diminuídos e/ou majorados pelo órgão de Planejamento e Infraestrutura, levando-se em consideração:

I - A extensão do dano;

II – A situação econômico financeira do infrator, após estudo realizado pelo órgão de Assistência Social do Município.

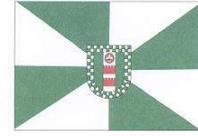
## **CAPÍTULO IX DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**Art. 85** É obrigatório o Município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos, mediante publicação escrita, na forma regulamentar, e comunicação ao Ministério Público, sendo que os custos serão arcados pelo loteador.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



**Art. 86** Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da lei anterior, quando menos restritivas.

**Art.87** Os parcelamentos existentes deverão obedecer à continuidade da numeração predial, e a frente de cada lote será definida a partir da certidão de registro imobiliário.

**Art.88** Os proprietários de loteamentos irregulares e/ou clandestinos existentes no Município poderão firmar Termo de Compromisso ou Termos de Ajustamento de Conduta, através dos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais, para serem regularizados.

§1º - Serão passíveis de ajuste de conduta somente os loteamentos protocolados na Prefeitura até 01 de agosto de 2014 ou de fato consolidados antes desta data, obrigatoriamente com áreas edificadas.

§ 2º - A consolidação do loteamento irregular ou clandestino poderá ser comprovada através de alvará de licença para construção, existência de infraestrutura básica, lançamento no cadastro imobiliário com pagamento de imposto predial, comprovante de posse, instrumento particular de compra e venda, ou através de prova documental admitida em direito.

§3º - A análise para aprovação dos parcelamentos a que se refere este artigo será efetuada com base nas metragens mínimas previstas na Lei 6.766/79 (art.4º), dispensadas exigências maiores existentes na legislação municipal, inclusive àquelas constantes do Anexo III do Plano Diretor, sendo que as vias públicas nestas situações terão gabarito total mínimo de 7,00m(sete metros) sendo passeios de ambos lados com 01m(um metro) de largura cada e pista de rolamento com 5,00m(cinco metros).

**Art. 89** O Decreto de aprovação de parcelamentos de solo, na forma como dispõe esta Lei Complementar, será editado após o licenciamento do parcelamento de solo pelo órgão de Planejamento e Infraestrutura, condicionado, em sendo o caso, a execução das obras previstas no respectivo documento de licenciamento.

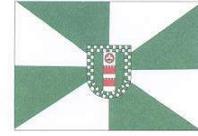
**Parágrafo único** - O documento de aceitação final será instrumento hábil para que o loteador proceda a baixa dos gravames junto ao Registro de Imóveis bem como dê a este conhecimento da aprovação definitiva do empreendimento.

**Art. 90** Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar, por meio de decreto, a aplicação dos ajustamentos de conduta no Município.

**Art. 91** Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do órgão municipal competente e do Conselho da Cidade.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



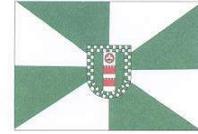
**Art. 92** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº233, de 16 de dezembro de 1980 e suas alterações.

MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS, em 26 de Agosto de 2015.

**MARILDO DOMINGOS FELIPPI**  
Prefeito de Rio dos Cedros/SC  
Em exercício

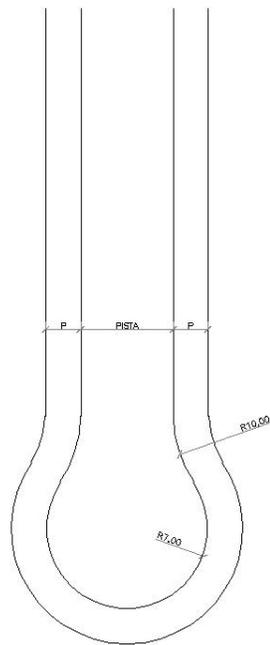
A presente Lei Complementar foi devidamente registrada e publicada na forma regulamentar em 26 de Agosto de 2015.

**Margaret Silvia Gretter**  
Diretora de Gabinete

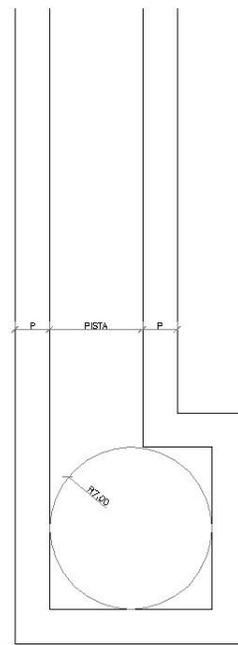


## ANEXO I – DESENHO ESQUEMÁTICO: PRAÇA DE RETORNO DE VIAS SEM SAÍDA

### PRAÇA DE RETORNO



Exemplo 1  
Circular simétrico ao eixo

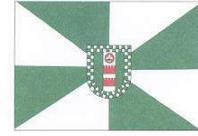


Exemplo 1  
Quadrangularexcêntrico ao eixo

Legenda:

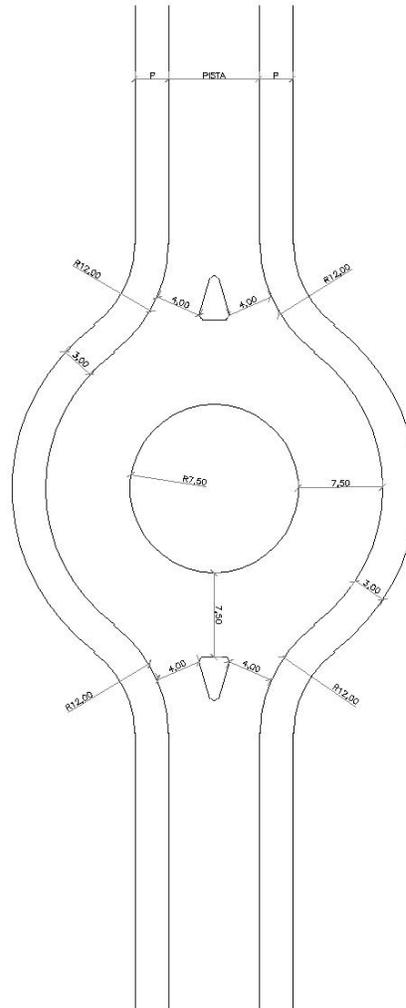
P - Passeio

R - Raio (m)



## ANEXO II – DESENHO ESQUEMÁTICO: ROTATÓRIA CENTRAL

### ROTATÓRIA CENTRAL



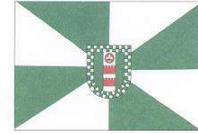
Legenda:

P - Passeio

R - Raio (m)

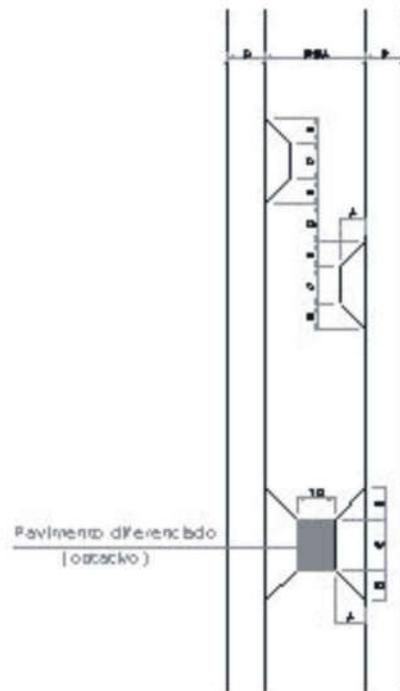


MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



## ANEXO III – DESENHO ESQUEMÁTICO

### DESENHO 1: EXEMPLOS DE AVANÇOS REDUTORES



Legenda:

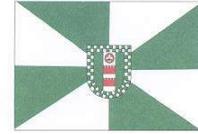
P - Passeio

A,B,C,D - Dimensões em função da largura da via

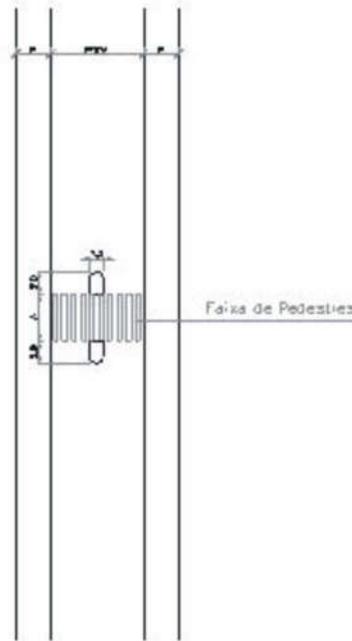
Obs.: A implantação de avanços redutores deverá ser acompanhada de sinalização vertical conforme diretrizes do órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



## DESENHO 2: ILHA DE SEGURANÇA



Legenda:

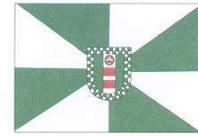
P - Passeio

A - Largura da faixa de pedestres

Obs.: A implantação de ilha de segurança deverá ser acompanhada de sinalização vertical conforme diretrizes do órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS  
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL  
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050  
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br  
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



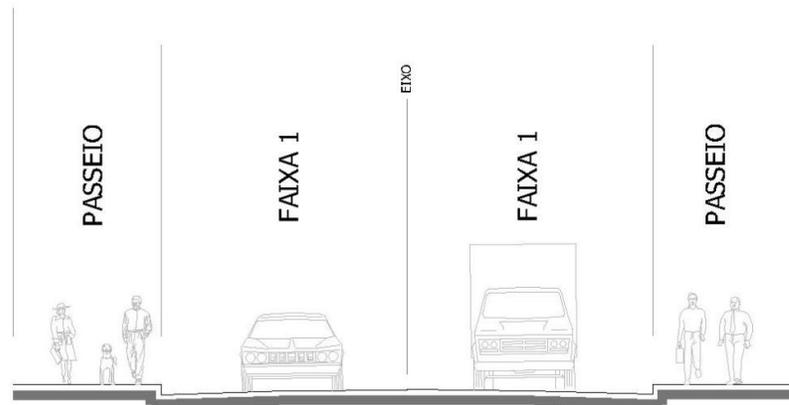
## ANEXO IV – DESENHO ESQUEMÁTICO: VIA LOCAL

CAIXA DA VIA

LEITO CARROÇÁVEL

LEITO CARROÇÁVEL

LEITO CARROÇÁVEL



MODELO DE  
VIA LOCAL