

LEI COMPLEMENTAR N. 1125/2011.

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO
SOLO NO MUNICÍPIO DE LAURENTINO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

VALDEMIRO AVI, Prefeito do Município de Laurentino, Estado de Santa Catarina no uso de suas atribuições legais.

FAZ SABER a todos os habitantes do município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de LAURENTINO será regido por esta Lei Complementar, que complementa o Plano Diretor Participativo e cuja execução dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas e diretrizes estabelecidas nesta lei, em complementação às legislações federais e estaduais.

Art. 2º As disposições desta lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos ou aditamentos realizados para a venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 3º Para os efeitos desta lei, considera-se:

I – Loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados a 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.

III – Remembramento/Aditamento: ato ou efeito de aditar áreas e/ou medidas em título de propriedade.

IV – Condomínio Horizontal: aquele onde há a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

V – Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VI – Lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VII – Unidade Autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio horizontal;

VIII – Infra-estrutura básica: os equipamentos públicos de coleta de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e as vias de circulação.

IX – Equipamentos Comunitários: os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

Art. 4º Os loteamentos são divididos em categorias segundo a sua finalidade prevista:

I – Loteamento Residencial: aquele destinado ao uso residencial predominante, onde a implantação das demais atividades é definida pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento onde o lote estiver inserido;

II – Loteamento Industrial: aquele destinado exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares;

III – Loteamento de Interesse Social: aquele destinado à produção de lotes urbanizados com características e índices especiais, destinados à população de baixa renda, incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º Todo processo de parcelamento do solo, seja loteamento, desmembramento ou aditamento, deverá seguir os seguintes procedimentos administrativos:

I – consulta de viabilidade;

II – análise prévia do processo;

III – emissão do alvará de parcelamento do solo;

§1º Para a aprovação de loteamentos caberá ainda os seguintes procedimentos administrativos, após os citados acima:

I – fiscalização e vistoria;

II – aceitação ou recusa do loteamento.

§2º Nenhum projeto de parcelamento do solo poderá ser aprovado no Município sem a devida apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, assinada por profissional habilitado pelo Sistema CREA/CONFEA.

Art. 6º Compete ao Estado proceder ao exame e dar anuência prévia, para posterior aprovação pelo Município, em projetos de parcelamento, quando:

I – localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II – localizados em áreas limítrofes do município, assim considerado até a distância de 01 km (um quilômetro) da linha divisória ou que pertença a mais de um município;

III – nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

IV – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados).

§1º Para o cumprimento do disposto neste artigo, a parte interessada deverá instruir seu processo de loteamento com projetos, desenho, memorial descritivo, planta do imóvel, título de propriedade e certidão de negativa de Imposto Territorial Rural/ITR no caso de imóveis rurais e Certidão negativa de Imposto Territorial Urbano/IPTU.

§2º Depende de anuência do Estado o cancelamento de registro de loteamento em áreas especiais de sua competência.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade

Art. 7º A Consulta de Viabilidade configura pedido de informação sobre a possibilidade de ser admitido o parcelamento do solo e quais os parâmetros urbanísticos a serem seguidos e respeitados para a elaboração dos projetos, e se dará através de:

I – preenchimento de formulário próprio a ser protocolado na Prefeitura, onde o interessado demonstrará através de croqui, a situação do imóvel a ser parcelado, contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distância até a rua transversal mais próxima, direção norte e a indicação de quaisquer águas correntes ou dorrentes e talvegues existentes no terreno;

II – anexar cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 8º O Órgão Municipal de Planejamento, na resposta de consulta de viabilidade indicará:

I – zona a que pertence o imóvel, com indicação dos usos compatíveis;

II – dimensões mínimas permitidas para os lotes;

III – indicação das vias de circulação projetadas;

IV – largura das faixas de áreas não edificáveis;

V – o gabarito das ruas;

§1º O profissional responsável pela resposta de viabilidade indicará as legislações que fundamentaram o parecer.

§2º A Resposta de Consulta de Viabilidade será emitida num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a data do protocolo e terá validade por 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

Seção II

Da Análise Prévia do Processo

Art. 9º Havendo viabilidade para o parcelamento, para dar continuidade ao processo, o requerente deve apresentar requerimento e a seguinte documentação para a Análise Prévia do Processo:

I – consulta de viabilidade deferida;

II – cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;

III – 1 (uma) cópia da planta do imóvel a ser parcelado;

IV – 1 (uma) cópia do memorial descritivo;

V – 1 (uma) cópia dos projetos complementares, conforme descrito no artigo 10, quando for loteamento;

VI – consulta de viabilidade das concessionárias, no que tange à garantia de suprimento de energia elétrica e água quanto à execução do empreendimento, quando for loteamento;

VII – cronograma de execução das obras, quando for loteamento;

VIII – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento do solo, quando for loteamento.

§1º O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a Análise Prévia do Processo, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo da Prefeitura ou de cada análise posterior, anexado ao mesmo número de protocolo da Consulta de Viabilidade.

§2º O Município após a análise do projeto emitirá a Resposta de Análise Prévia definindo o processo como deferido ou indeferido.

§3º Se após a análise prévia o processo for indeferido, o mesmo deverá retornar juntamente com o processo corrigido para a reanálise.

§4º A Análise Prévia terá validade de 6 (seis) meses, sendo que este poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses a pedido da parte interessada, observando-se a legislação vigente na data da prorrogação.

Para a análise, a planta do imóvel a ser parcelado deve conter no mínimo:

I – a localização do imóvel a ser parcelado dentro do perímetro urbano, indicando pontos de amarração ou de referência;

II – a indicação do norte;

III – as divisões pretendidas para a gleba a ser loteada, com as respectivas medidas de cada divisa, confrontantes, numeração e área de cada parcela de terreno resultante;

IV – as dimensões angulares do lote, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos;

V – a altimetria do lote, com curvas de nível eqüidistantes 1,00m (um metro) entre si, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;

VI – a localização de cursos d'água (dormentes e correntes), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII – indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias);

VIII – alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

IX – edificações existentes no imóvel, com as respectivas distâncias entre estas e as divisas do lote projetado;

§1º Para aprovação dos projetos de loteamentos, os desenhos devem conter ainda, além dos especificados acima:

I – o sistema de vias existente e proposto com a respectiva hierarquia e gabarito;

II – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças públicas;

III – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

IV – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais ou faixas sanitárias;

V – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, conforme proporção estabelecida no art. 37;

VI – proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do projeto;

VII – quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções exigidas (área total do imóvel, área total dos lotes, área verde, área de equipamentos comunitários, área destinada à circulação, áreas remanescentes, entre outras coisas do gênero).

§2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a localização e o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

II – a descrição das medidas das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhadamente a gleba a ser loteada.

III – descrição da forma de pavimentação, drenagem, abastecimento de água e energia elétrica, com a indicação das responsabilidades, quando for loteamento;

IV – a descrição das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, quando for loteamento;

V – a denominação e uma descrição sucinta do parcelamento, quando for loteamento.

§3º Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas das áreas a parcelar, a critério do órgão municipal competente.

§4º Os projetos apresentados deverão vir assinados pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

§5º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

§6º No caso de haver divergências entre a área real e a área escriturada do lote, para fins de análise e aprovação de projetos será considerada a área e confrontações reais, desde que configurada em projeto e assinada por responsável técnico.

Para a análise do processo de loteamento, devem ser apresentados os seguintes Projetos Complementares:

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte;

II – projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento;

III – projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normatização da concessionária do serviço;

IV – projeto de pavimentação com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados;

V – projetos de obras de arte necessárias (pontes, pontilhões, muros de arrimo, entre outras do gênero), quando for o caso.

§1º Os Projetos Complementares deverão obedecer às normas da ABNT e demais legislações e normas técnicas pertinentes.

§2º Caberá ao empreendedor a responsabilidade de consultar as concessionárias públicas e privadas, responsáveis pelas infra-estruturas básicas, externas ao empreendimento, quanto à viabilidade de sua implementação.

§3º No caso de insuficiência ou inexistência de infraestrutura básica, esta poderá ser efetuada pelo empreendedor ou em parceria com a concessionária, desde que haja conveniência por parte desta.

O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento do processo.

§1º O interessado deverá atender no prazo de 20 (vinte) dias úteis os pedidos de esclarecimentos ou de apresentação de elementos elucidativos, formulado pelo órgão competente, no curso do processo, salvo prorrogação concedida por motivo justificado.

§2º O não atendimento do pedido a que se refere o parágrafo anterior, importará no arquivamento do processo por abandono.

§3º O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Prefeito Municipal, mediante juntada ao processo dos elementos que haviam sido solicitadas e pagas novamente as respectivas taxas regulatórias.

Os Projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico, estabelecidas pela ABNT.

§1º As folhas do Projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm x 29,7 cm (tamanho A4).

§2º No canto inferior direito da(s) folha(s) do Projeto deverá constar no mínimo:

I – selo especificando:

a) uso pretendido do parcelamento;

b) referência da folha (planta, cortes, etc.);

c) tipo de Projeto (urbanístico, pavimentação, drenagem, entre outros.);

d) indicação do nome e assinatura do requerente e do autor do Projeto sendo este último, com indicação do Registro no CREA;

e) data e escala;

f) tábuas de revisão.

II – espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, com dimensões mínimas de 17,5 cm de largura e 15,0 cm de altura.

O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas com tinta vermelha, rubricado pelo autor do projeto.

Seção III

Do Alvará de Parcelamento

Após o deferimento da Análise Prévia do Projeto, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Alvará de Parcelamento, juntamente com a seguinte documentação:

I – Resposta de Análise Prévia do Processo deferida;

II – Cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III – 3 (três) cópias da planta do imóvel a ser parcelado aprovadas;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) do parcelamento e dos projetos complementares (original);

V – 3 (três) cópias do Memorial Descritivo;

VI – certidão negativa de tributos municipais;

VII – 3 (três) cópias dos projetos complementares aprovados pela concessionária do serviço, quando for loteamento;

VIII – Licença Ambiental Prévia (LAP) emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for loteamento e/ou condomínio horizontal;

IX – 1 (uma) cópia do cronograma de execução de obras, quando for loteamento;

X – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento, quando for loteamento;

XI – termos de doação das áreas públicas, quando for loteamento;

XII – termo de compromisso de execução do loteamento;

XIII – termo de caução de lotes;

Parágrafo Único. 01 (uma) via dos projetos aprovados será arquivada no órgão competente do Município e 02 (duas) vias serão devolvidas ao requerente, contendo em todas as folhas carimbos de aprovação e as rubricas dos funcionários responsáveis pela aprovação.

Apresentada a documentação exigida, o Município terá o prazo de 15 (quinze) dias para decidir sobre sua aprovação ou rejeição e expedir o Alvará de Parcelamento.

§1º Os prazos a que este artigo se refere, terão como termo inicial a data de apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados no artigo 15.

§2º Quando a Prefeitura Municipal solicitar esclarecimentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Deverá constar no Alvará de Parcelamento:

I – nome do proprietário do imóvel;

II – número do protocolo solicitando a aprovação do parcelamento;

III – descrição sumária do parcelamento, com indicação do número e da área dos lotes;

IV – finalidade do parcelamento;

V – nome do profissional técnico responsável;

VI – prazo para a execução das obras, ou a validade do Alvará;

VII – nome e assinatura do responsável pela aprovação do parcelamento, assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária.

O Alvará de Parcelamento terá validade de 02 (dois) anos a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogado por igual período.

A aprovação do projeto do loteamento dá ao loteador direito de executar as obras e serviços previstos nesta lei, mas a aprovação definitiva do loteamento se dará somente após vistoria e se concluídas as obras e serviços previstos no artigo 27.

Parágrafo Único. Não poderá ser liberado o alvará para implantação de infra-estrutura de loteamento pertencente a loteador que possua outro processo de parcelamento irregular.

Depois de aprovado o processo e expedido o Alvará de Parcelamento, se houverem alterações, o interessado deverá requerer nova aprovação, ficando as alterações, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos.

Parágrafo Único. Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor Participativo ou aprovadas por lei municipal específica.

Parágrafo Único Os parcelamentos do solo de imóveis localizados fora do perímetro urbano devem atender as instruções normativas do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a legislação estadual e federal vigente.

Não é permitido o parcelamento do solo:

I – em terreno com declividade igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

II – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

III – em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas em lei;

IV – em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

V – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam previamente saneados.

Parágrafo Único. Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, poderá ser aprovado o parcelamento do solo após a execução efetiva de obras de saneamento, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA e aprovado pelo (s) órgão(s) competente(s).

Os parcelamentos deverão ser projetados de modo a se obter conjuntos urbanos com a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins e parques em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências do Plano Diretor Participativo e desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. Poderá o Executivo Municipal, tendo em vista as diretrizes básicas do Plano Diretor, as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de adequar o parcelamento e interligar vias que venham interessar ao sistema viário.

Em todos os parcelamentos do solo que forem projetados no Município, os lotes deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento da gleba a ser parcelada.

§1º As áreas remanescentes dos parcelamentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo, não podendo ter nem área mínima, nem testada mínima inferior a aquelas definidas no Plano Diretor Participativo, conforme a zona em que se situem.

§2º Quando o terreno possuir declividade superior a 30% (trinta por cento), o lote não poderá ter área inferior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§3º Os lotes de esquina, tanto para loteamentos como para desmembramentos deverão ter suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento), e suas testadas em 25%, em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

§4º A profundidade mínima adotada para os lotes urbanos, independente da zona onde estiver inserido, será de 20,00m (vinte metros);

§5º Todos os lotes devem ter acesso para via pública, não sendo permitida a criação de lotes encravados.

Art. 25. A critério do Órgão Municipal de Planejamento pode ser admitido o acesso particular, para fins de desmembramento urbano, com testada mínima de 3,00m (três metros) de largura para uso residencial unifamiliar e 8,00m (oito metros) de largura para uso industrial e/ou comercial, devendo ser especificado em projeto e em memorial descritivo, informando o uso ao qual se destina.

§1º Em cada desmembramento, será admitido no máximo 1 (um) lote nesta situação.

§2º A dimensão mínima do lote prevista para a zona em que se situa deve ser garantida, além da medida referente ao acesso particular.

§3º O acesso particular não servirá para futuros desmembramentos.

§4º Será de responsabilidade do proprietário do lote a que serve o acesso particular, a implantação de sua infraestrutura, sendo que deverá receber fechamento frontal no seu alinhamento com a via pública.

Art. 26. Os parcelamentos devem sempre respeitar as áreas não edificáveis previstas em legislação vigente, e as mesmas não serão computadas no cálculo da área mínima do lote.

Art. 27. Será exigida do loteador a implantação da seguinte infraestrutura básica para a aceitação de loteamento:

I – abertura e pavimentação definitiva de todas as vias de circulação;

II – rede de escoamento das águas pluviais;

III – rede de distribuição de água tratada, aprovada pela concessionária que presta o serviço;

IV – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a normatização da concessionária que presta o serviço;

V – obras de consolidação e arrimo, pontes, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas e lotes;

VI – demarcação dos lotes com marcos;

VII – colocação de meio fio em todas as ruas;

VIII – recomposição vegetal de todos os taludes.

Art. 28. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§1º Respeitar o percentual de áreas públicas estabelecido no Artigo 37 e destinado ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaço livre para uso público.

§2º Na elaboração do projeto de loteamentos deverá sempre ser considerado, a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e a distribuição dos lotes e quadras devem harmonizar-se com a topografia local de maneira a minimizar os efeitos das obras de terraplanagem.

§3º Os projetos de loteamento deverão prever a máxima conservação da cobertura vegetal existente, a título de contenção dos efeitos negativos da erosão;

§4º Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá se prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

Seção I

Das Vias de Circulação

Art. 29. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar, e dependerá de aprovação prévia do Município pelos seus órgãos competentes.

§1º Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei, todo o espaço destinado à circulação ou a utilização do público.

§2º A hierarquia das novas vias será estabelecida pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 30. As seções transversais das ruas terão os gabaritos dimensionados conforme especificações do Plano Diretor Participativo.

§1º As intersecções viárias serão preferencialmente em 90º (noventa graus), procurando-se evitar, quando possível, ângulos inferiores a 70º (setenta graus).

§2º Nos cruzamentos das vias ortogonais, os alinhamentos das bordas das pistas de rodagem devem ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para as vias classificadas como locais, e de 5,00m (cinco metros) para as demais vias, que poderá sofrer variação, a critério da Municipalidade, em cruzamentos esconsos.

Art. 31. As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 40,00m (quarenta metros), nem superior a 240,00m (duzentos e quarenta metros), salvo casos excepcionais de planejamento ou de ordem técnica, que tornem impossível obediência a esses limites.

Art. 32. Todas as ruas deverão ter a inclinação longitudinal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 25% (vinte e cinco por cento), bem como inclinação transversal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 3% (três por cento).

Parágrafo Único. A inclinação transversal poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades, e de uma extremidade para outra.

Art. 33. Nos movimentos de terras ocasionados pela implantação das vias e nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, devem ser previstas obras e tratamentos da superfície para conter a erosão.

Art. 34. As vias que por suas características não permitem sua ligação com outras vias, nem tenham previsão de prolongamento, devem ser arrematadas com praças de retorno.

§1º As praças de retorno a que se refere o caput deste artigo devem ter no mínimo um raio igual a largura de caixa de rolamento da via considerada, juntamente com passeio da mesma largura do exigido para a via, em todo o contorno na praça.

§2º As vias de circulação poderão terminar, sem praça de retorno, nos limites das divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Diretor Participativo, ou quando a juízo do Órgão Municipal de Planejamento interessar ao desenvolvimento urbano do município.

Art. 35. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá

ser inferior a largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 36. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Seção II **Das Áreas Públicas**

Art. 37. O proprietário da área cederá ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a lotear, excluída a área remanescente e a área de preservação permanente (A.P.P.), destinada ao domínio público para fins de: equipamentos comunitários, urbanos, vias de circulação e áreas verdes.

§1º Da área destinada ao município nos processos de loteamentos, a área verde deverá corresponder a no mínimo 8,00m²/lote/habitante, considerando 5 (cinco) habitantes por lote (8 x 5 hab. x nº de lotes), de acordo com a decisão conjunta IBAMA/FATMA nº 01/95, Instrução Normativa nº 03, o saldo remanescente será distribuído entre o sistema viário e áreas de equipamentos urbanos e comunitários, sendo que, para a área destinada a equipamentos comunitários, deverá ser reservado no mínimo 01 (um) lote.

§2º As áreas reservadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem:

I – obedecer ao tamanho do lote mínimo exigido para a zona onde se situa;

II – ter, preferencialmente, localização em posição central no parcelamento, quando destinadas a praças, parques e/ou ao lazer;

III – tratando-se de outra área de mesma natureza em parcelamentos adjacentes, ambas serão localizadas de forma a que fiquem contíguas, quando possível;

IV – no mesmo parcelamento, não será permitida a soma de parcelas menores separadas para compor as citadas áreas, devendo as mesmas serem únicas;

V – considerar-se-á, para efeito de cálculo, a área total parcelada, independentemente do número de títulos imobiliários que a compõe.

§3º Farão parte integrante do sistema de circulação as ilhas, canteiros e avanços redutores de velocidade.

Art. 38. O Município poderá definir a localização das áreas públicas, de modo a integrá-la harmonicamente à estrutura urbana, considerado os seguintes fatores:

I – acessibilidade da área em relação ao conjunto, ao sistema viário projetado e existente, bem como às atividades existentes e/ou previstas nas áreas contíguas;

II – minimização das intervenções no meio físico;

III – topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

Art. 39. As Áreas de Preservação Permanente – APP existentes no imóvel não poderão ser computadas no percentual de espaços livres de uso público a ser entregue ao Município.

Art. 40. As áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários deverão ser mantidas com a cobertura vegetal existente, até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação expressa do órgão municipal competente.

Seção III

Das Áreas de Especial Interesse

Art. 41. Devem ser respeitadas na elaboração dos processos de parcelamento do solo, as áreas consideradas de especial interesse, tais como:

I – as áreas necessárias à preservação do meio ambiente;

II – as áreas que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;

III – as áreas reservadas para fins de planejamento regional e urbano;

IV – as áreas destinadas à instalação de distritos e áreas industriais;

V – os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos;

VI – as áreas definidas como de Especial Interesse pelo Plano Diretor Participativo ou legislação específica.

Parágrafo Único. Na análise dos projetos de parcelamento localizados em áreas de especial interesse, o Município poderá ouvir o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT e outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, em conformidade de suas respectivas competências.

Seção IV

Dos Loteamentos Industriais

Art. 42. Somente dentro das Zonas Industriais, definidas no Plano Diretor Participativo, poderão ser criados loteamentos industriais, que se diferenciarão dos parcelamentos não industriais somente no que determina esta seção.

Art. 43. Os lotes industriais terão área mínima útil de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 44. Nos loteamentos industriais deve ser previsto isolamento das divisas através da implantação de um cinturão verde constituído de árvores e arbustos, numa faixa não inferior a 10,00m (dez metros).

Art. 45. O percentual de áreas públicas para loteamentos destinados ao uso industrial poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, podendo ser incluído neste percentual as áreas destinadas a cinturão verde.

Art. 46. O Órgão Municipal de Planejamento, dependendo do porte e localização do empreendimento, poderá requisitar sistema especial de acesso ao loteamento, visando a segurança e fluidez de tráfego.

Art. 47. As vias de circulação interna do loteamento industrial devem ter obrigatoriamente pavimentação adequada para suportar a carga dos veículos que por ela circularão.

Seção V

Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 48. A implantação de loteamento de interesse social será permitida somente em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), conforme delimitação do Plano Diretor Participativo ou lei específica.

Art. 49. A infra-estrutura básica exigida para os loteamentos de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I – abertura das vias de circulação;

II – rede de escoamento das águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável;

IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

V – demarcação dos lotes com marcos;

VI – colocação de meio fio em todas as ruas;

VII – aplicação de revestimento primário das vias de circulação.

Art. 50. Para loteamentos considerados de interesse social as dimensões mínimas dos lotes ofertados devem ser de:

- a) área mínima = 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) testada mínima = 10,00m (dez metros).

Seção VI

Dos Condomínios Horizontais

Art. 51. A instituição dos condomínios horizontais deverá ser efetuada na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas eventuais alterações, obedecendo ao disposto nessa seção.

Parágrafo Único. As relações entre os condôminos também regular-se-ão pelas disposições da legislação federal citada no *caput* deste artigo e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 52. O condomínio horizontal caracteriza-se:

I – pela constituição de unidades imobiliárias autônomas destinadas à edificação, devidamente identificadas, individualizadas e descritas, como objeto de direito de propriedade de cada um dos adquirentes;

II – pela destinação de seu sistema viário, espaços livres de uso coletivo, à utilização especial privativa e em comunhão dos proprietários das unidades imobiliárias autônomas;

III – pelo fechamento do perímetro da área loteada do condomínio, com acesso controlado.

Art. 53. Serão discriminadas na formalização do condomínio horizontal:

I – a fração ideal do solo de uso privativo de cada unidade autônoma, descrita e caracterizada por suas medidas perimetrais, confrontações e área;

II – as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre as unidades autônomas;

III – as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 54. Os condomínios horizontais deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I – somente serão aprovados projetos com o número máximo de 20,00 (vinte) unidades, sendo que a área máxima do lote em condomínio deverá ser de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

II – a fração ideal de solo de uso privativo das unidades autônomas deverá ser igual ou superior a área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

III – as vias internas serão de uso exclusivo aos condôminos e devem ter:

a) acesso restrito e controlado;

b) pavimentação;

c) largura mínima de 6,00m (seis metros) de pista e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em no mínimo uma lateral.

IV – os painéis de leitura dos serviços de abastecimento de infraestrutura devem ter acesso externo e ser garantida a medição individual por unidade autônoma;

V – o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação serão aplicados em relação à área total do lote em condomínio em relação a fração ideal de uso privativo, de acordo com a zona onde estiver localizada, conforme índices estabelecido no Plano Diretor Participativo;

VI – os afastamentos laterais e posteriores das edificações deverão obedecer aos recuos dispostos no Plano Diretor Participativo, em relação aos limites da fração ideal de solo de uso privativo e às outras edificações.

Art. 55. Nos condomínios horizontais a área verde deverá corresponder a no mínimo 8,00m² / fração ideal de uso privativo / habitante, considerando 5 (cinco) habitantes por área (8 x 5 hab. x n° de áreas), de acordo com a decisão conjunta IBAMA/FATMA n° 01/95, Instrução Normativa n° 03.

Art. 56. Os condomínios horizontais devem seguir o disposto no Código de Obras e Edificações sobre edificações residenciais multifamiliares em se tratando de áreas de uso comum para recreação e locais de acondicionamento de lixo.

Art. 57. Deverão ser apresentados para a aprovação do condomínio horizontal, além da documentação exigida no artigo 15, os seguintes projetos complementares:

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte;

II – projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento e de acordo com a normatização da concessionária do serviço;

III – projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normatização da concessionária do serviço;

IV – projeto de pavimentação com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados;

V – projetos de obras de arte necessárias (pontes, pontilhões, muros de arrimo, entre outras do gênero), quando for o caso.

VI – projeto de terraplanagem, contendo sessões transversais e perfis longitudinais das vias de circulações e ainda, a demonstração do grade natural e projetado;

VII – projeto da rede coletora de esgotamento sanitário e/ou tratamento individualizado;

IX – convenção de condomínio, na qual deverão estar previstas, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar.

§1º Os Projetos Complementares deverão obedecer às normas da ABNT e demais legislações e normas técnicas pertinentes.

§2º Caberá ao empreendedor a responsabilidade de consultar as concessionárias públicas e privadas, responsáveis pelas infra-estruturas básicas, externas ao empreendimento, quanto à viabilidade de sua implementação.

Art. 58. As redes de infra-estrutura interna serão implantadas pelo condomínio, obedecendo as normas técnicas vigentes.

Parágrafo Único. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infra-estrutura interna dos condomínios, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Art. 59. É assegurado acesso irrestrito do Poder Público, ao perímetro com acesso controlado dos condomínios horizontais, para o cumprimento de suas obrigações.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 60. O loteador deverá executar toda a infra-estrutura básica constantes nos projetos aprovados, antes de requerer a aceitação definitiva do loteamento ao Município.

Art. 61. O prazo para a execução das obras do loteamento será estabelecido no cronograma de execução de obras, não podendo ultrapassar o prazo máximo estabelecido no Alvará de Parcelamento.

Art. 62. Durante a execução da infra-estrutura, será exigida a instalação de placa com o nome do loteamento, da empresa executora ou responsável técnico e os seguintes textos:

a) “Este empreendimento está autorizado para a implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes conforme artigos 50 e 51 da Lei Federal nº. 6.766, de 19/12/79”.

b) “Consulte sempre a Prefeitura antes de comprar um lote”.

Art. 63. Concluída a execução, sem ônus para o Município, das obras previstas, o interessado poderá requerer a aceitação definitiva do loteamento, apresentando a seguinte documentação:

I – declaração de aprovação e conclusão da rede de energia elétrica e iluminação pública, expedida pela concessionária;

II – declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável, expedida pela concessionária;

Parágrafo Único. O Órgão Municipal de Planejamento promoverá vistoria no local do parcelamento e terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de infra-estrutura executadas.

Art. 64. O Executivo Municipal poderá aprovar o projeto de loteamento com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como hipoteca ou caução a favor do Município, área do terreno a ser loteado no valor correspondente ao custo dos trabalhos a serem realizados ou apólice de seguro garantia em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura incompletas, com o prêmio devidamente quitado, que garantirá o cumprimento da obrigação de implantar na sua totalidade as obras de infra-estrutura do loteamento.

§1º O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de um número de lotes correspondentes ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da prestação do projeto de loteamento, mais 20% (vinte) por cento à título de administração da obra que poderá ser executada pelo Município ou por empresa particular.

§2º A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador, será feita pelo Município, que de comum acordo com o proprietário definirá quais os lotes a serem hipotecados, e que juntos deverão perfazer o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

§3º Uma vez realizadas as obras e benfeitorias exigidas, o Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após a aceitação da infra-estrutura executada, fará a liberação do seguro garantia ou da respectiva hipoteca ou caução.

§4º Vencido o prazo estipulado e não tendo sido concluída a infra-estrutura, será imediatamente executado o seguro garantia ou, no caso hipoteca ou caução, os bens

passarão à propriedade do Município, que executará as obras faltantes do loteamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir do esgotamento do prazo do loteador.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 65. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo Único. Em caso de caducidade ou cassação da Certidão de Aprovação do parcelamento do solo, o interessado deverá requerer uma nova licença junto ao Município.

Art. 66. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do parcelamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e as áreas destinadas a espaços livres para uso público e equipamentos urbanos e/ou comunitários.

Art. 67. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, os espaços livres para uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva matrícula.

Art. 68. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência do Município enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Município.

§1º O Município só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§3º A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 69. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas legislações competentes, a aplicação de penalidades pecuniárias, embargos administrativos e cassação do ato de licença para parcelar.

Art. 70. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei:

I – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo sem liberação da Municipalidade;

II – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em desacordo com o disposto na legislação pertinente;

III – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em inobservância às diretrizes expedidas pela Municipalidade;

IV – fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou em comunicação ao público ou a interessados, por qualquer meio, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou anúncio de venda de lotes de parcelamento ainda não aprovado pela Municipalidade;

V – causar problemas ao Patrimônio Público, a vizinhos ou ao público, decorrentes da execução de obras e serviços para implantação do projeto de parcelamento do solo;

VI – desrespeitar atos, embargos, prazos, notificações, intimações ou comunicados oriundos das autoridades competentes, bem como dificultar a fiscalização;

VII – executar obras e serviços de terraplenagem ou infra-estrutura urbana, abertura de ruas, canalização, desassoreamento, aprofundamento, alargamento ou retificação de cursos d'água e edificações sem licença;

VIII – vender, prometer vender, reservar parcela ou utilizar quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender parcela em parcelamento não registrado no Registro Imobiliário local ou não aprovado e licenciado pela Municipalidade;

IX – realizar os atos mencionados nos incisos precedentes sem possuir título legítimo de propriedade do imóvel, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

Art. 71. As penalidades a serem aplicadas, inclusive cumulativamente, aos infratores e a quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo anterior, precedidas de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias para regularização, paralisação ou reversão, são as seguintes:

I – parcelamento sem projeto aprovado e sem licença e em desacordo com a legislação:

a) embargo;

b) multa de 30 (trinta) UFM.

II – parcelamento em inobservância ao projeto aprovado e à licença:

a) embargo;

b) multa de 20 (vinte) UFM.

III – publicidade ilegal:

a) apreensão do material;

b) multa de 10 (dez) UFM.

IV – problemas a terceiros, multa de 05 (cinco) UFM;

V – desrespeito a atos da autoridade e dificuldade à fiscalização, multa de 05 (cinco) UFM;

VI – executar obras não autorizadas:

a) embargo;

b) multa de 15 (quinze) UFM.

§1º Na hipótese de não atendimento ao embargo a multa será diária e comunicar-se-à o fato de imediato ao Ministério Público.

§2º O pagamento não isenta o infrator da obrigação de fazer, desfazer ou não fazer e de atender às disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento não aprovado pelo Executivo Municipal e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer, as penalidades previstas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº. 6.766/79, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 73. Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 74. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do Município, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 75. A aprovação do parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Executivo Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação às áreas arruadas ou loteadas, nem para quaisquer indenizações decorrentes de despesa para acertar o traçado de ruas que não obedeceram às disposições do Plano Diretor Participativo ou lei específica.

Art. 76. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 77. Os espaços livres para uso público, as vias e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências desta Lei.

Art. 78. Passando o prazo da execução do parcelamento e não tendo o requerente dado curso à finalização do processo, este será arquivado por desinteresse ficando revogadas as autorizações concedidas.

Art. 79. Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia autorização do Executivo Municipal.

Art. 80. O Município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 81. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 82. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 161, de 23 de dezembro de 1983 e suas alterações.

Laurentino/SC, 15 de junho de 2011.

Valdemiro Avi
Prefeito