

Revisão da Lei de Parcelamento de Solo
CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local:	Início:	Término:	Data:
CDL	13:30	15:30	06/11/2024

PARTICIPANTES

MEMBROS DO COMITÊ DE REVISÃO: Alfredo Alves da Rosa Corrêa, Arlindo Roberto Voltolini, Bruna Costa, Cristini Rebelo de Souza, Maxisoel Maragno, Ricardo Schmitz Luiz, Rosiane Vieira, Thiago Pereira Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo dar continuidade à revisão da Lei de Parcelamento do Solo, que é uma lei complementar ao Plano Diretor – terceira etapa do cronograma de trabalho.

1. Monique iniciou a reunião, informando aos participantes que seria discutido sobre projetos de desmembramento e unificação.
2. Dentro do Título II – Do Parcelamento de Solo para Fins Urbanos, foi criado o Capítulo V – Do Projeto de Desmembramento e Unificação. A redação do capítulo proposto foi a seguinte:
 - Art. 34: No ato da solicitação para análise e aprovação do projeto de desmembramento e unificação, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:
 - I. requerimento, assinado pelo proprietário ou representante legal mediante procuração pública;
 - II. consulta prévia;
 - III. título de propriedade do imóvel atualizado, expedido pelo cartório de registro de imóveis;

- IV. certidão negativa do imóvel de tributos municipais;
3. Monique perguntou aos participantes se havia a necessidade de entrega da certidão negativa de ITR e o CCIR na documentação para os projetos de desmembramento e unificação, assim como é solicitado nos projetos de loteamentos. Os membros responderam que não, apenas a certidão negativa do imóvel mencionada no inciso IV.
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT;
 - VI. comprovante de pagamento da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT;
 - VII. projeto planialtimétrico cadastral de desmembramento ou unificação;
4. No inciso VII, alterou-se “planialtimétrico” para “planimétrico”.
- VIII. se pessoa física, apresentar cópia dos documentos de Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF;
 - IX. se pessoa jurídica, apresentar contrato social e certidão simplificada, Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;
 - X. relatório fotográfico assinado pelo responsável técnico, apresentando a infraestrutura existente servida no terreno;
 - XI. em balneários, certidão de viabilidade ambiental, expedida pelo Instituto Municipal do Meio Ambiente de Jaguaruna (IMAJ);
5. Após discussão dos membros sobre o inciso XI, concordou-se em remover o trecho “em balneários”.
- XII. documentos complementares, quando solicitados pelo órgão municipal competente, mediante despacho fundamentado.

- § 1º. Caso a matrícula apresente precariedade nas informações, deverá ser realizada, para as etapas seguintes, a sua retificação, conforme art. 213, inciso II, § 14 da Lei n.º 10.931/04 (alteração da Lei n.º 6.015/73).
 - § 2º. O projeto planimétrico cadastral respeitará as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000 e coordenadas *Universal Transversa Mercator* - UTM, Fuso n.º 22, Meridiano Central 51º, contendo as suas medidas perimetrais, edificações, arruamentos, propostas de divisão ou unificação dos lotes e elementos como postes, bocas de lobo e meio-fio.
6. O § 2º foi reescrito da seguinte forma: “O projeto planimétrico cadastral será elaborado conforme a norma ABNT NBR 17047, georreferenciado pelo sistema de coordenadas *Universal Transversa Mercator* - UTM, Fuso n.º 22, Meridiano Central 51º”.
- § 3º. Nos projetos de desmembramento, devem ser indicadas as áreas verdes, equipamentos urbanos, comunitários e corpos d’água existentes, com indicação das respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP).
7. No § 3º, a partir de sugestões de participantes, acrescentou-se “e unificação” e realocou-se “existentes” no parágrafo, ficando “quando existentes”. O parágrafo ficou da seguinte forma: “Nos projetos de desmembramento e unificação, devem ser indicadas, quando existentes, as áreas verdes, equipamentos urbanos, comunitários e corpos d’água, com indicação das respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP)”.
- § 4º. O projeto deverá conter amarração com a rede geodésica disponível ou através de marcos implantados georreferenciados, conforme a norma ABNT NBR 13133.

- § 5º. O requerente deverá apresentar o projeto planimétrico ao órgão municipal competente, preferencialmente em formato digital, contendo arquivos em *Portable Document Format* - PDF e *Computer-Aided Design* - CAD, ou outro tipo de formato que vier a substituí-los.
8. O termo “preferencialmente” no § 5º foi alterado para “obrigatoriamente”, como sugerido por alguns membros.
- Art. 35: Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:
 - I. as dimensões dos lotes desmembrados estejam em conformidade com o zoneamento constante da Lei de Zoneamento e Uso do Solo;
9. No inciso I, acrescentou-se “e unificados” e foi feita a correção do nome da Lei de Zoneamento. O inciso ficou da seguinte forma: “as dimensões dos lotes desmembrados e unificados estejam em conformidade com o zoneamento constante da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo”.
- II. a parte restante do lote, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei;
10. No inciso II, a partir de sugestão de uma participante, alterou-se “a parte restante do lote” para “a área remanescente do projeto”.
- III. o desmembramento atenda ao sistema viário projetado;
11. Os membros da reunião discutiram se o inciso III deveria ou não especificar que o sistema viário referido é o projetado. A questão será analisada com a consultoria jurídica.
- IV. nos desmembramentos irregulares existentes em áreas consolidadas no município, os lotes poderão ter área mínima de 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros), independentemente das zonas de que sejam

inseridas, desde que a gleba tenha a fração de 50% (cinquenta por cento) e não ultrapasse a quantidade de 10 (dez) lotes;

12. A partir das discussões dos participantes, o inciso IV foi reescrito como “os desmembramentos não ultrapassem a quantidade de 10 (dez) lotes, considerando a área remanescente”.

- V. os desmembramentos não resultem em terrenos encravados ou atendidos por servidão de caráter privado; e
- VI. as testadas de lotes resultantes à frente de logradouro existente não ultrapassem a medida de 200,00 m (duzentos metros) da última via de acesso, sem a previsão de transposição por área de caráter pública.

13. O inciso VI foi alterado para “nos desmembramentos ou unificações, a testada dos lotes à frente de logradouro existente não ultrapasse 200,00 m (duzentos metros)”.

14. Foi removido o seguinte parágrafo: “Para efeito do inciso IV, são consideradas áreas consolidadas aquelas que têm uma malha viária implantada com arruamento e meio fio, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica com iluminação pública, limpeza urbana com coleta e manejo de resíduos sólidos e que os possuidores possam comprovar a posse por mais de 10 (dez) anos”. O inciso IV ao qual o parágrafo se referia havia sido excluído, o que justificou a remoção desse texto.

- Parágrafo único. Qualquer eventual abertura, modificação ou ampliação de logradouro, mesmo em caráter privado, descaracterizará parcelamento por desmembramento, sujeitando o mesmo às prerrogativas e exigências previstas para o projeto de loteamento.
- Art. 36: Em desmembramentos que se deve aplicar os procedimentos de elaboração e aprovação de projetos de loteamentos, inclusive o art. 33, quando se aplicar, conforme descrito na lei.

15.O Art. 36 foi reescrito da seguinte forma: “Em desmembramentos de imóveis com área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), deverá haver a doação de áreas verdes e equipamentos comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos”. A redação do artigo baseia-se nos dispostos do Art. 33 da lei vigente.

- Parágrafo único. A área considerada no caput deste artigo refere-se à área definida no registro de imóveis apresentada no momento de solicitação do desmembramento à Prefeitura Municipal.
- Art. 37: A aprovação dos projetos apresentados será realizada pelo órgão municipal competente no prazo de até 30 (trinta) dias.

16.Monique explicou aos participantes que as todas as menções a dias nos prazos dessa lei se referem a dias úteis, e que será inserido um artigo no capítulo das disposições finais para estabelecer essa definição.

- § 1º. O órgão municipal competente desobriga-se a cumprir os prazos contidos neste artigo nos casos de falta da documentação inerente à análise do processo.
- § 2º. Quando na necessidade de esclarecimentos ou documentos adicionais requisitados pelo órgão municipal competente, o prazo mencionado no artigo fica suspenso até o atendimento das demandas pelo interessado, devendo essas complementações serem providenciadas no prazo de até 30 (trinta) dias.

17.O § 2º foi reescrito da seguinte forma: “Quando na necessidade de esclarecimentos ou documentos adicionais requisitados pelo órgão municipal competente, o interessado deverá atender as demandas no prazo de até 30 (trinta) dias, não sendo possível a apresentação até o prazo previsto, deverão ser providenciadas, justificativa técnica e documentação comprobatória dentro do mesmo prazo”.

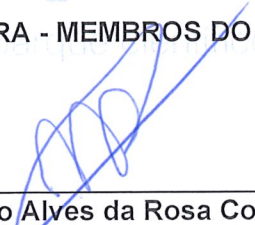
18.Foi adicionado como § 3º: “O não cumprimento do prazo mencionado no § 2º resultará em suspensão do protocolo”.

- § 4º. Modificações em projetos já aprovados somente poderão ser promovidas ou aplicadas quando forem submetidas a uma nova análise e respectiva aprovação.
- Art. 38: Após a aprovação do projeto, o interessado deverá, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, encaminhar o mesmo para averbação no registro de imóveis, sob pena da caducidade da aprovação.

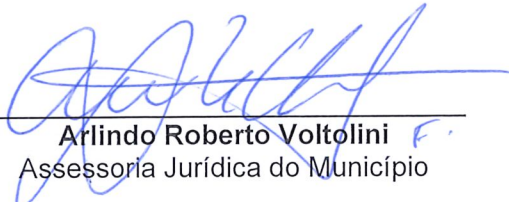
19. Depois da leitura do capítulo de desmembramento e unificação, Monique encaminhou a reunião para a sua conclusão. Comunicou aos membros que, na próxima reunião, serão discutidos os tópicos dos capítulos seguintes na minuta da lei, que são: condomínio urbanístico, parcelamento para fins de interesse social, parcelamento para fins industriais e empresariais e disposições finais. Acrescentou que o local onde ocorrerá o próximo encontro foi alterado, e passará a ser na Câmara Municipal de Jaguaruna.

20. Após isso, a reunião foi encerrada.

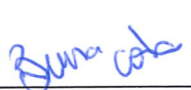
ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE



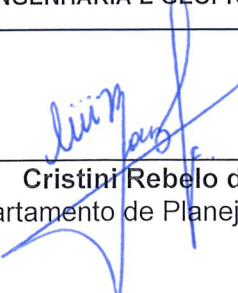
Alfredo Alves da Rosa Corrêa
Coordenador de Arrecadação



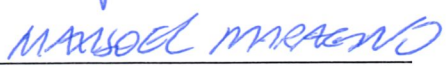
Arlindo Roberto Voltolini
Assessoria Jurídica do Município



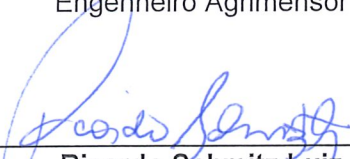
Bruna Costa
ACIRJ



Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano



Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor



Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construções do Município

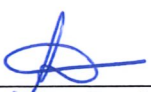


Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano



Thiago Pereira Nunes
IMAJ

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:



Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil



Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora