REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR N.º XXX/XXXX

DISPÕE SOBRE A LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO DE JAGUARUNA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Laerte Silva dos Santos, Prefeito Municipal de Jaguaruna, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, inciso V da Lei Orgânica Municipal, faço saber a todos os habitantes do Município de Jaguaruna que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei de Parcelamento de Solo do município de Jaguaruna/SC estabelece normas disciplinadoras em seus aspectos técnicos, a serem obedecidas na elaboração de projetos de parcelamento do solo urbano, observadas as diretrizes de desenvolvimento, do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, da Lei do Sistema Viário, Circulação e Mobilidade Municipal.

Art. 2º Esta lei é fundamentada na Constituição Federal, nas Leis Federais n.º 6.766/79 e n.º 10.257/2001 e na Lei Estadual n.º 6.063/82.

Art. 3º Os parcelamentos de solo realizados no Município serão identificados como loteamentos, desmembramentos, desdobros, unificações ou condomínios.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, aprovado pelo Município.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, ou que existissem anteriormente à data de 7 de janeiro de 2014.

EM REVISÃO

§ 3º Considera-se unificação a união de dois ou mais lotes para formar um único lote ou gleba.

§ 4º Considera-se desdobro a divisão de um único terreno urbano, dotado de infraestrutura básica (equipamentos de abastecimento de água potável, sistema de manejo de águas pluviais, iluminação, distribuição de energia elétrica e pavimentação pública), que resulte em, no mínimo, uma edificação por lote desdobrado, construídas anteriormente à data de 7 de janeiro de 2014, podendo ser dividido em até 4 (quatro) outros lotes menores, sem o objetivo de urbanização, desde que ocorra uma única vez por matrícula.

§ 5º Considera-se condomínio urbanístico a divisão de glebas em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, áreas estas de sua responsabilidade, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. O condomínio pode se apresentar da forma horizontal e/ou vertical, para fim residencial, comercial e/ou industrial.

Art. 4º Os parcelamentos em Zona Rural estarão enquadrados no regime da Lei n.º 4.504/64 e do Decreto n.º 62.504/68, configurando um parâmetro mínimo de 2,0 ha (dois hectares), conforme a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) do Módulo Rural do Sistema Nacional de Cadastro Rural, ressalvadas as exceções relacionadas ao art. 2º do referido decreto.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º Serão reguladas, através da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as dimensões mínimas dos lotes, cujas normas deverão ser obedecidas por todo parcelamento de solo.

Art. 6º Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com a Lei do Plano Diretor.

EM REVISÃO

Art. 7º Considera-se como infraestrutura básica os equipamentos urbanos de:

I. drenagem de águas pluviais;
II. iluminação pública;
III. sistema de coleta de esgoto sanitário individual ou coletivo;
IV. rede de abastecimento de água potável;
V. energia elétrica pública e domiciliar; e
VI. as vias de circulação pavimentadas com meio-fio.

Art. 8º Todos os lotes ou parcelas resultantes de loteamentos, desmembramentos, desdobros, unificações ou condomínios devem ter testada para uma via pública, incluindo as ruas criadas no âmbito desses parcelamentos.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente no perímetro urbano, perímetro de expansão urbana ou em núcleos de urbanização específica, desde que a área esteja:

I. em um raio de distância de 1.000 m (mil metros) dos equipamentos de infraestrutura básica;
II. em um raio de distância de 2.500 m (dois mil e quinhentos metros) dos equipamentos comunitários.

§ 1º Será obrigatória a presença de, pelo menos, 5 (cinco) equipamentos de infraestrutura básica e 2 (dois) equipamentos comunitários, para assegurar que o parcelamento de solo para fins urbanos atenda às necessidades da comunidade.

§ 2º O município não aprovará parcelamentos de glebas afastadas da malha urbana, cuja implementação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, salvo se essas obras e serviços forem realizados pelo loteador, às suas próprias custas, quando aprovados pelo órgão municipal competente.

Art. 10 Os parcelamentos do solo localizados ao longo de rodovias e ferrovias deverão respeitar a faixa de domínio estabelecida pelos órgãos competentes e observar a reserva de faixa não edificável mínima definida pela legislação vigente, sem prejuízo de exigências específicas dos entes responsáveis pela infraestrutura.

EM REVISÃO

Art. 11 O parcelamento deverá promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular e ser projetado objetivando o desenvolvimento urbano integrado, de modo que se obtenham conjuntos urbanos incorporados ao sistema de circulação e aos logradouros, em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia local e facilitando o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. As informações necessárias para a incorporação do parcelamento ao sistema de circulação e logradouros públicos serão fornecidas pelo órgão municipal competente, através da consulta prévia.

Art. 12 Fica vedado o parcelamento do solo:

I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, ou áreas não aconselháveis à edificação em razão de suas condições geotécnicas, a menos que sejam adotadas medidas adequadas para assegurar a viabilidade do uso do solo;
II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III. em nascentes e corpos d'água, e nas demais áreas de preservação permanente (APP) conforme a legislação ambiental aplicável;
IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
V. em terrenos que abriguem monumentos arqueológicos e unidades de conservação;
VI. onde a poluição impeça condições ambientais adequadas, comprovadas mediante laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente;
VII. onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja por meio de rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável; e
VIII. em áreas localizadas na Macrozona Ambiental, onde estão delimitadas as APPs, definida pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser aprovado em terrenos alagadiços ou pantanosos, desde que sejam executadas as obras constantes no projeto de saneamento e geotécnico, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

EM REVISÃO

CAPÍTULO II
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 13 Somente poderão realizar projetos de parcelamento do solo os profissionais devidamente habilitados e registrados no Conselho Federal de Técnicos Industriais - CFT, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SC ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SC.

Parágrafo único. Os profissionais deverão comprovar sua capacidade técnica mediante a entrega de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, contendo a atividade técnica de geodésia.

CAPÍTULO III
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 14 Para todos os projetos de parcelamento do solo, a consulta prévia é obrigatória, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos ao órgão municipal competente:

I. requerimento de solicitação, contendo o tipo de projeto de parcelamento de solo que se pretende elaborar;
II. título de propriedade do imóvel atualizado; e
III. arquivo em formato *Keyhole Markup Language* (KML) do local, ou outro tipo de formato que vier a substituí-lo.

§ 1º A Prefeitura fornecerá a consulta prévia em um prazo de, no máximo, 15 (quinze) dias a partir da data do pagamento da taxa de protocolo.

§ 2º As diretrizes expedidas na consulta prévia vigorarão pelo prazo de 6 (seis) meses, contados a partir do despacho final do órgão municipal competente.

EM REVISÃO

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 15 Com base nos elementos fornecidos na consulta prévia, o interessado elaborará o projeto do loteamento para análise.

Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 16 Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, 7% (sete por cento) da área loteável reservada aos equipamentos comunitários.

§ 1º Consideram-se equipamentos comunitários as instalações voltadas ao bem-estar social, incluindo serviços de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social, dentre outros.

§ 2º As áreas reservadas para os equipamentos comunitários deverão ser mantidas com a cobertura vegetal existente até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação expressa em contrário do órgão municipal competente.

§ 3º A localização da área a ser reservada para equipamentos comunitários será definida pelo loteador, sendo responsabilidade do órgão municipal competente deliberar sobre sua aprovação, considerando que:

I. a proposta deve estar alinhada com as diretrizes do Plano Diretor do Município, respeitando a distribuição de equipamentos e serviços;
II. a proposta deve estar alinhada com as diretrizes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
III. a área deve ser facilmente acessível por transporte público e possuir rotas seguras para pedestres e ciclistas;
IV. a proposta deve considerar as condições ambientais da área, incluindo a preservação de áreas verdes e a gestão de riscos;
V. a proposta da área deve ter infraestrutura básica compatível com a do loteamento projetado;

EM REVISÃO

VI. a proposta de localização dos equipamentos não poderá causar conflitos com outros usos do solo;

VII. possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 m (dez metros) dentro da área.

Art. 17 Será destinada a fração de 8% (oito por cento) da área loteável para áreas verdes.

§ 1º Consideram-se áreas verdes os espaços com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias.

§ 2º As áreas verdes, públicas ou privadas, serão destinadas a espaços livres de uso público, com o propósito de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

§ 3º As áreas verdes poderão ser contíguas aos equipamentos comunitários, desde que não se sobreponham.

§ 4º A implantação de equipamentos públicos nas áreas verdes, tais como trilhas ecoturísticas, ciclovias, pequenos parques de lazer, acesso e travessia aos corpos de água, mirantes, equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte, bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos, só poderão ser instalados no caso das áreas verdes não serem constituídas por vegetação nativa primária, ou secundária em estágio médio e avançado de regeneração. A implantação destes equipamentos públicos deverá ser objeto de aprovação pela autoridade ambiental competente.

§ 5º As Áreas de Preservação Permanente (APPs) não poderão ser contabilizadas como áreas verdes.

Art. 18 Não serão computados nas áreas de equipamentos comunitários e em áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

Art. 19 As áreas destinadas a equipamentos comunitários, bem como para áreas verdes, deverão:

EM REVISÃO

I. ser divididas em até duas áreas iguais para loteamentos com até 5 ha (cinco hectares);
II. ser divididas em até três áreas iguais para loteamentos entre 5 ha (cinco hectares) e 10 ha (dez hectares);
III. ser divididas em até quatro áreas iguais para loteamentos entre 10 ha (dez hectares) e 25 ha (vinte e cinco hectares);
IV. ser divididas em até oito áreas iguais para loteamentos maiores que 25 ha (vinte e cinco hectares).

§ 1º Quando as áreas previstas no caput do artigo resultarem em quadras com dimensões superiores a 200 m (duzentos metros), será necessário o estabelecimento de vias de acesso entre elas, devendo as vias garantirem o acesso.

§ 2º Poderá haver uma tolerância de, no máximo, 1% (um por cento) de diferença entre as referidas áreas para que estas sejam consideradas iguais.

Art. 20 Para o sistema viário, deverão ser doadas áreas ao Município, em quantidade que permita:

I. o acesso a, no mínimo, uma testada do lote gerado através do parcelamento do solo urbano;
II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;
III. o atendimento ao disposto pela Lei do Sistema Viário, de Circulação e Mobilidade.

Parágrafo único. As áreas reservadas ao sistema viário devem estar integradas ao sistema viário existente, devendo sempre priorizar a sua continuidade.

Art. 21 O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros) e inferior a 50 m (cinquenta metros).

Art. 22 As ruas sem saída deverão, obrigatoriamente, conter praça de retorno ao seu final, com raio mínimo de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), conforme geometria estabelecida no Anexo 2 desta lei.

EM REVISÃO

Parágrafo único. A exigência da praça de retorno poderá ser dispensada nos casos em que houver possibilidade de prolongamento da via, mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão competente.

Art. 23 Nas áreas urbanas, as novas vias de loteamento terão o declive longitudinal e os gabaritos dimensionados conforme especificações do Plano de Sistema Viário, de Circulação e Mobilidade.

Art. 24 Para efeito de pavimentação, serão considerados pavimentos as estruturas de múltiplas camadas, construídas sobre a superfície final de terraplanagem, destinadas à técnica para resistir os esforços oriundos do tráfego de veículos e do clima, podendo ser construídos do tipo rígido ou flexível, caracterizados como:

I. piso em concreto-cimento composto por placas de concreto armado *Portland* e sua camada de sub-base, quando necessárias ao devido suporte da via, como tipo rígido;
II. asfalto, concreto betuminoso usinado à quente e suas camadas de base, sub-base, reforço do subleito, quando necessárias ao devido suporte da via, como tipo flexível;
III. lajota ou paver intertravado e suas camadas de assentamento, base, sub-base, reforço do subleito, quando necessárias ao devido suporte da via, como tipo flexível.

Seção II

Da Análise e Pré-Aprovação da Viabilidade para Loteamentos

Art. 25 No ato da solicitação para análise e pré-aprovação da viabilidade do projeto para loteamento, 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;

EM REVISÃO

IV. certidão negativa do imóvel de tributos municipais, quando urbano, ou Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e certidão negativa de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, quando rural;

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 do loteamento;

VIII. comprovante de protocolo do projeto de implantação da via de acesso ao loteamento, junto ao órgão competente;

IX. se pessoa física, apresentar cópia dos documentos de Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF;

X. se pessoa jurídica, apresentar contrato social e certidão simplificada, Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;

§ 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 planialtimétrico do loteamento 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 51°, contendo as suas divisas perimetrais, arruamentos e proposta de divisão de glebas, quadras e lotes, com as áreas públicas e verdes já definidas.

§ 3º O projeto deverá conter amarração com a rede geodésica disponível ou através de marcos implantados georreferenciados, conforme a norma ABNT NBR 13133.

§ 4º O requerente deverá apresentar o projeto planialtimétrico ao órgão municipal competente, obrigatoriamente 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.

Art. 26 A análise da viabilidade do loteamento será realizada pelo órgão municipal competente em um prazo de até 30 (trinta) dias.

EM REVISÃO

§ 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 houver considerações a serem ajustadas, no reingresso do processo o prazo de análise também reiniciará.

Art. 27 Será fornecida, ao requerente, uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade.

Art. 28 A aprovação do projeto planialtimétrico do loteamento, com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo, terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser renovada por até duas vezes de igual período.

Seção III

Dos Projetos Complementares

Art. 29 Aprovadas as etapas anteriores, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá providenciar, junto ao projeto planialtimétrico final, os seguintes documentos:

I. projeto de terraplenagem, contendo as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro), ou inferior, em casos específicos de projeto, indicando, em perfil longitudinal correspondente para cada traçado, a representação da movimentação de massas, corte ou aterro. No projeto deverá constar, ainda:
   a) memorial de cálculo dos volumes de corte e aterro; e
   b) indicação do destino final de material de bota-fora e/ou caixa de empréstimo, conforme os projetos apresentados;
II. projeto de drenagem de águas pluviais, contendo todos os traçados, bocas de lobo e galerias, com seus respectivos diâmetros e comprimentos. No projeto deverá constar, ainda:
   a) estudo hidrológico e hidráulico para dimensionamento dos dispositivos hidráulicos, com período de retorno (T) de 2 (dois) anos para microdrenagem residencial, 5 (cinco) anos para microdrenagem comercial, 10 (dez) anos para macrodrenagem rural e 50 (cinquenta) anos para macrodrenagem em áreas comerciais e residenciais; e

EM REVISÃO

b) seção transversal tipo, com detalhamento construtivo das bocas de lobo e galerias pluviais;

III. projeto de pavimentação, apresentando o traçado geométrico, eixo das vias com estaqueamento equidistante de 20 m (vinte metros) e indicação do perfil longitudinal dos greides das vias. No projeto deverá constar, ainda:

a) memorial de cálculo dos quantitativos de pavimentação;

b) dimensionamento da estrutura do pavimento, que deverá atender às normas técnicas;

c) seção transversal tipo, com detalhamento das camadas do pavimento e passeios públicos; e

d) detalhamento construtivo do meio-fio;

IV. projeto de implantação da via de acesso ao loteamento, aprovado junto ao órgão competente;

V. projeto de sinalização viária vertical e horizontal;

VI. projeto de distribuição e abastecimento de água e esgoto, seguindo as diretrizes propostas pela concessionária, devendo estar aprovado no ato da entrega;

VII. projeto de distribuição de energia elétrica, seguindo as diretrizes propostas pela concessionária, devendo estar aprovado no ato da entrega;

VIII. modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei Federal e mais cláusulas, que especifique:

a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura; e

b) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso;

IX. licenciamento ambiental (LAP e LAI) aprovado pelo órgão ambiental competente;

X. certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando for o caso;

XI. planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro de execução das obras;

XII. documentos complementares, quando solicitados pelo órgão municipal competente, mediante despacho fundamentado.

§ 1º Os projetos de engenharia constituem-se, no mínimo, por plantas ou desenhos, memoriais descritivos, memoriais de cálculo e documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Os projetos de engenharia deverão estar georreferenciados respeitando-se as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas

EM REVISÃO

geodésicas oficial SIRGAS-2000 e coordenadas *Universal Transversa Mercator* - UTM, Fuso n.º 22, Meridiano Central 51° e apresentados, obrigatoriamente, em formato digital, contendo arquivos em *Portable Document Format* - PDF, assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico, e os desenhos em formato *Computer Aided Design* - CAD, ou outro tipo de formato que vier a substituí-los.

Art. 30 A aprovação dos projetos apresentados será realizada pelo órgão municipal competente no prazo de até 60 (sessenta) dias.

§ 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 houver considerações a serem ajustadas, no reingresso do processo o prazo de análise também reiniciará.

§ 3º Modificações em projetos já aprovados somente poderão ser promovidas ou aplicadas quando forem submetidas a uma nova análise e respectiva aprovação.

Seção IV
Da Aprovação

Art. 31 Após a devida aprovação do loteamento, será realizada a publicação através de decreto oficial.

Parágrafo único. A publicação do decreto de aprovação do loteamento fica condicionada ao recolhimento da taxa de licenciamento, especificado no Código Tributário Municipal.

Art. 32 Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar, em caução ao Município, um determinado número de lotes, ou ainda, seguro fiança ou garantia real de outro imóvel de valor igual, ou localizado dentro do município com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

§ 1º Quando a caução for dada em lotes dentro do próprio empreendimento, os lotes caucionados deverão ser discriminados correspondentemente ao valor total dos serviços

EM REVISÃO

ou obras de infraestrutura especificados, cabendo ao órgão municipal competente identificar os lotes a serem caucionados.

§ 2º Para efeito deste artigo, o valor dos lotes será calculado pelo preço em m² (metro quadrado) da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos, integral ou parcialmente, os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada mediante escritura pública, que deverá ser levada ao registro de imóveis no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 6º A liberação parcial da caução dar-se-á mediante a conclusão total de, ao menos, um dos itens de infraestrutura básica (vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar) atestada mediante lavratura de Termo de Verificação e Execução Parcial de Obras (TVEPO) pelo órgão competente.

§ 7º Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso estas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes, caução em dinheiro, fiança bancária, seguro garantia ou outros imóveis passíveis de alienação.

Art. 33 A operação de loteamento será considerada concluída quando, após a vistoria final, o responsável técnico das obras de infraestrutura do empreendimento solicitar a lavratura do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), que será emitido pelo órgão municipal competente, desde que constatada a conformidade da obra com os projetos aprovados.

Parágrafo único. Caso, por ocasião da vistoria, seja constatado que a operação foi alterada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão notificados e obrigados a regularizar as obras.

EM REVISÃO

Art. 34 A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento.

CAPÍTULO V
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 35 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;
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 planimétrico cadastral de desmembramento ou unificação;
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. parecer do órgão ambiental municipal sobre a ocorrência de áreas de preservação permanente e outras áreas protegidas ambientalmente;
XII. documentos complementares, quando solicitados pelo órgão municipal competente, mediante despacho fundamentado.

EM REVISÃO

§ 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 será elaborado conforme a norma ABNT NBR 17047, georreferenciado pelo sistema de coordenadas *Universal Transversa Mercator* - UTM, Fuso n.º 22, Meridiano Central 51°.

§ 3º 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, obrigatoriamente 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.

Art. 36 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I. 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 área remanescente do projeto, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei;
III. o desmembramento atenda ao sistema viário projetado e estabelecido;
IV. 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;
VI. nos desmembramentos ou unificações, a testada dos lotes à frente de logradouro existente não ultrapasse 200 m (duzentos metros);

EM REVISÃO

VII. para desmembramentos, o recolhimento da taxa de licenciamentos estará especificado no Código Tributário Municipal.

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. 37 Em desmembramentos de imóveis com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverá haver a doação de áreas verdes e equipamentos comunitários na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

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. 38 A aprovação dos projetos apresentados será realizada pelo órgão municipal competente no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 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 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.

§ 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.

EM REVISÃO

Art. 39 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.

CAPÍTULO VI
DO PROJETO DE DESDOBRO

Art. 40 Todos os lotes objeto de desdobro deverão possuir área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros).

Art. 41 No ato da solicitação para análise e aprovação do projeto de desdobro, 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;
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 planimétrico cadastral do desdobro;
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. parecer do órgão ambiental municipal sobre a ocorrência de áreas de preservação permanente e outras áreas protegidas ambientalmente;

EM REVISÃO

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 será elaborado conforme a ABNT NBR 17047, georreferenciado pelo sistema de coordenadas UTM (Fuso n.º 22, Meridiano Central 51°).

§ 3º O projeto deverá conter amarração com a rede geodésica disponível ou através de marcos implantados georreferenciados conforme a norma ABNT NBR 13133.

§ 4º O requerente deverá apresentar o projeto planimétrico ao órgão municipal competente, obrigatoriamente 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.

Art. 42 A aprovação dos projetos apresentados será realizada pelo órgão municipal competente no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 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 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.

§ 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.

EM REVISÃO

Art. 43 Os processos poderão ser remetidos à Promotoria de Justiça para análise da documentação, com a finalidade de evitar parcelamentos de solo em desacordo com a legislação.

CAPÍTULO VII
DO PROJETO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 44 A infraestrutura básica exigida para aprovação dos condomínios urbanísticos é a mesma definida para os loteamentos.

Art. 45 A aprovação de condomínios seguirá os parâmetros urbanísticos que constam na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 46 Os condomínios urbanísticos não poderão impedir o prolongamento do sistema viário municipal.

Art. 47 O acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público poderá ser feito através de um único ponto para rua que seja adjacente ao condomínio, e outro para acesso de serviço, a critério do empreendedor.

Art. 48 Todas as unidades territoriais privativas dos condomínios horizontais deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art. 49 Com base nos elementos fornecidos na consulta prévia, o interessado elaborará o projeto de condomínio urbanístico para análise.

Art. 50 Os requisitos urbanísticos e documentos para análise e pré-aprovação dos condomínios devem seguir os mesmos critérios estabelecidos para os loteamentos.

Art. 51 As áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas verdes serão transferidas ao Município, conforme os requisitos urbanísticos estabelecidos para loteamentos, exceto as vias de uso exclusivo do condomínio.

§ 1º A totalidade das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes previstas no caput deste artigo deverá estar localizada fora da área condominial, com

EM REVISÃO

frente para a via pública, preferencialmente no mesmo bairro, salvo definição do órgão municipal, que poderá determinar a localização em outro bairro.

§ 2º A implantação das áreas destinadas a equipamentos públicos e áreas verdes em local distinto dentro do perímetro urbano somente será permitida caso fique comprovado que a região onde o condomínio está situado não necessita dessas áreas.

Art. 52 Toda a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio será atribuída aos condôminos.

Art. 53 Todo condomínio urbanístico deverá ser circuncidado por cerca ou muro com altura máxima de 3 m (três metros), sendo dispensado nas atividades onde houver algum acidente geográfico natural.

Parágrafo único. Nos locais onde o fechamento do terreno estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá ser construído de forma a permitir a permeabilidade visual.

Art. 54 Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para visitantes no interior dos condomínios horizontais, respeitando-se o disposto no Código de Obras do Município.

Art. 55 Os condomínios horizontais são responsáveis pelo tratamento de efluentes das edificações, sendo obrigatório o uso de sistema de tratamento de esgoto com comprovada eficiência atendendo às leis vigentes, ficando condicionados o registro e a aprovação do condomínio na forma do disposto na legislação própria vigente à época e à Lei do Plano Diretor.

EM REVISÃO

CAPÍTULO VIII
DO PARCELAMENTO PARA FINS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 56 Consideram-se parcelamentos para fins de interesse social aqueles promovidos pelo poder público e/ou pela iniciativa privada, devidamente aprovados pelo Município, destinados à promoção do direito à moradia.

Art. 57 Consideram-se lotes populares aqueles com área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 58 Os requisitos urbanísticos e documentos para análise e pré-aprovação dos parcelamentos para fins de interesse social devem seguir os mesmos critérios estabelecidos para os loteamentos ou desmembramento.

CAPÍTULO IX
DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art. 59 Os parcelamentos para fins industriais e empresariais são aqueles destinados ao uso industrial, de serviços e comercial, seguindo as especificações da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 60 Os requisitos urbanísticos e documentos para análise e pré-aprovação dos parcelamentos para fins industriais e empresariais devem seguir os mesmos critérios estabelecidos para os loteamentos, além dos seguintes requisitos:

I. as vias terão dimensões mínimas de 15 m (quinze metros), rampas na pista de rolamento com inclinação máxima de 8% (oito por cento) e pavimentação asfáltica;
II. as quadras terão dimensão máxima de 400 m (quatrocentos metros);
III. será dispensada a reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

TÍTULO III
CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 61 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, comete infração e ficará sujeito à multa, todo aquele que:

EM REVISÃO

I. iniciar, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal, em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II. iniciar, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III. registrar parcelamento de solo não aprovado pelos órgãos públicos competentes;

IV. registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito, ou efetuar registro de contrato de venda não aprovado;

V. fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público, ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de qualquer tipo de parcelamento do solo, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será de 7.500 (sete mil e quinhentas) UFRM.

§ 2º As infrações descritas nos incisos deste artigo serão punidas com multa de 10.000 (dez mil) UFRM, caso cometidas:

I. por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote não registrado no registro de imóveis competente;

II. com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativa.

§ 3º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 4º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no município pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 5º No caso de edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

EM REVISÃO

I. multa e embargo de cada edificação, nos termos do Código de Obras vigente na época da constatação da irregularidade;
II. apreensão ou inutilização dos materiais de construção;
III. intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 62 Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior desta lei, incide nas penas a estes cominadas, em especial considerados os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 63 Sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas contidas nesta lei, o infrator ainda poderá responder por crime contra a Administração Pública, nos termos previstos pela Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público, sem prejuízo das medidas jurídicas cabíveis.

Art. 64 O descumprimento dos prazos determinados para a execução das obras de infraestrutura do loteamento sujeitará o infrator à multa 5.000 (cinco mil) UFRM, devendo o infrator, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, concluir a execução da obra.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo estabelecido no caput, será cominada multa de 200 (duzentas) UFRM por dia de inadimplemento da obrigação de fazer, limitada ao valor das obras faltantes para complementação da infraestrutura.

Seção I

Do Processo

Art. 65 Sempre que identificada a existência de parcelamento irregular, deverão ser adotadas as ações referentes à denúncia e contenção de loteamentos irregulares nesta lei, devendo o órgão competente expedir ofício aos seguintes órgãos:

I. autoridade policial competente;
II. Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, na hipótese de constatação da participação de

EM REVISÃO

engenheiro ou arquiteto no parcelamento irregular ou clandestino, para apuração de responsabilidade profissional;

III. Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, na hipótese de constatação da participação de corretor de imóveis no parcelamento irregular ou clandestino, para apuração de responsabilidade profissional;

IV. cartório de registro de imóveis, para que sejam obstados os atos registrários relativos ao parcelamento irregular;

V. Ministério Público do Estado de Santa Catarina.

Art. 66 Lavrado o auto de infração, far-se-á a notificação do infrator para, no prazo nela determinado, pagar ou apresentar defesa, dirigida ao(à) Diretor(a) de Planejamento Urbano, oportunidade na qual deverá apresentar a documentação comprobatória de suas alegações.

§ 1º Apresentada a defesa e feita a análise, a respectiva decisão será publicada no Diário Oficial da Cidade e cadastrada, expedindo-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento ou interposição de recurso dirigido ao Prefeito, por meio de sua Assessoria Jurídica.

§ 2º O despacho que indeferir o recurso será publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM/SC) e cadastrado, encaminhando-se nova notificação ao infrator, da qual constará a data máxima para pagamento, estando encerrada a instância administrativa.

Art. 67 Quando o infrator declarar que fatos e dados estão registrados em documentos existentes na própria administração responsável pelo processo ou em outro órgão administrativo, o órgão competente para a instrução proverá, de ofício, à obtenção dos documentos ou das respectivas cópias.

Art. 68 O interessado poderá, na fase instrutória e antes da tomada da decisão, juntar documentos e pareceres, requerer diligências e perícias, bem como aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo.

EM REVISÃO

Parágrafo único. Os elementos probatórios deverão ser considerados na motivação do relatório e da decisão.

Art. 69 A manutenção do embargo da obra ou o levantamento deste dar-se-ão nos termos do Código de Obras do Município.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 70 É vedado vender ou prometer vender parcelas não aprovadas pelo órgão municipal competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades previstas na Lei Federal que regula a matéria, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas.

Art. 71 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 72 Não poderá ser liberado o alvará para implantação de infraestrutura de loteamentos pertencentes a loteador que, solicitado o parcelamento, deixar de cumprir determinações administrativas ou possua parcelamento irregular.

Art. 73 A aprovação do parcelamento de solo 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 aos arruamentos limítrofes mais antigos.

Art. 74 É responsabilidade do autor e/ou executor do projeto elaborar ou executar conforme a legislação vigente, sendo conjuntamente responsável com o proprietário do loteamento pelos danos causados pela obra, que atinjam e danifiquem:

I. vias e logradouros públicos, infraestrutura urbana e imóveis vizinhos;
II. o meio ambiente.

EM REVISÃO

Parágrafo único. Os profissionais responsáveis pelo projeto e/ou execução da obra, ao assinarem os projetos e a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT respectiva, declaram conhecer e respeitar a Legislação Municipal, Estadual e Federal que rege a matéria.

Art. 75 Verificado que o parcelamento de solo não se encontra registrado, regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote deverá solicitar as providências cabíveis.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá promover a notificação ao loteador, prevista no caput deste artigo.

Art. 76 Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 77 A Prefeitura Municipal, se desatendida pelo loteador à notificação, poderá regularizar parcelamento de solo não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o parcelamento de solo, caso não sejam integralmente ressarcidas, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 73 deste regulamento.

§ 2º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no § 1º, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 3º A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do parcelamento de solo, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 78 Regularizado o parcelamento de solo pela Prefeitura Municipal, 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.

EM REVISÃO

Art. 79 Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 80 Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta lei não poderá se alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art. 81 O Município e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução, uso público e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 82 O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 83 O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 84 Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 85 As intimações e notificações previstas nesta lei serão sempre feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, ou a seu representante legal no local do empreendimento, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º O loteador deverá por ocasião da apresentação do projeto de loteamento indicar seu representante legal no local do empreendimento, sendo a liberação da licença de obra condicionada ao atendimento desta exigência.

§ 2º Se o destinatário, ou seu representante legal, se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido seu paradeiro, o funcionário incumbido da

EM REVISÃO

diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 3º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 2º, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Art. 86 A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei.

Art. 87 As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Art. 88 Os arruamentos e loteamentos irregulares implantados antes da vigência da presente lei estão sujeitos às exigências da mesma.

Art. 89 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 90 As infrações da presente lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação do parcelamento.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 91 Os projetos de parcelamento do solo urbano protocolados anteriormente à vigência desta lei serão aprovados pela legislação vigente à época e terão prazo de 6 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 92 Os projetos de parcelamento do solo urbano aprovados anteriormente à vigência desta lei e, ainda, não totalmente executada, terão prazo de 6 (seis) meses para iniciar a

EM REVISÃO

implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 93 Os projetos de parcelamento do solo urbano, aditamentos e de unificação de áreas aprovados pelo órgão competente do Município antes da aprovação desta lei, deverão ser registrados em até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 94 O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no Código de Processo Civil.

Art. 95 Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Jaguaruna.

Art. 96 Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho da Cidade em vista de Lei Federal vigente e Leis Municipais integrantes ao Plano Diretor Municipal.

Art. 97 Fazem parte integrante desta Lei Complementar os anexos:

I. Anexo 1 – Conceitos e definições
II. Anexo 2 – Modelo praça de retorno

Art. 98 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

EM REVISÃO

ANEXO 1
CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Aditamento: ato ou efeito de somar medidas ou áreas em título de propriedade;

Alinhamento: linha divisória legal que limita o terreno e a via ou logradouro público;

Aprovação: ato que legitima uma nova situação locacional, geométrica ou física de um lote;

Área de uso comunitário: áreas destinadas a instalações de equipamentos voltados ao bem-estar social, incluindo serviços de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social, dentre outros;

Área rural: é aquela parcela do território, contínua ou não, que está localizada fora do perímetro urbano ou área de expansão urbana;

Área urbana: é aquela parcela do território, contínua ou não, localizada dentro do perímetro urbano, especificada por lei municipal;

Áreas verdes: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

Arruamento: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos, compreendido pela via e passeio público;

Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO: documento emitido pelo órgão municipal competente, atestando que as obras estão de acordo com o Termo de Compromisso e as exigências municipais, assim permitindo a liberação da caução no registro geral de imóveis;

Condomínio urbanístico: divisão de glebas em frações ideais correspondentes a unidades autônomas, destinadas à edificação e às áreas de uso comum dos condomínios, áreas extras de sua responsabilidade, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

Consulta Prévia: documento emitido pelo órgão municipal que fornece informações urbanísticas sobre um lote;

EM REVISÃO

Desdobro: divisão de um único terreno urbano, com edificação, dotado de infraestrutura básica;

Desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes;

Divisão de áreas: separação de terrenos ou propriedades em diferentes lotes;

Empreendedor: o proprietário do imóvel, ou pessoa por ele designada na forma da lei, responsável pela implantação do parcelamento;

Equipamento urbano, dividido em:

a) **Infraestrutura básica:** os equipamentos urbanos de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, sistema de coleta de esgoto sanitário individual ou coletivo, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas com meio-fio;

b) **Infraestrutura complementar:** rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

Equipamentos comunitários: instalações voltadas ao bem-estar social, destinadas à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e similares;

Estremação: ato de demarcar ou estabelecer limites em propriedades em áreas urbanas;

Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum;

Gleba: fração de terra que não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos;

Lote: é o terreno resultante de parcelamento de solo, com pelo menos uma divisa com o logradouro público, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei e de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

Lote mínimo: parâmetros mínimos de testada, profundidade e área do lote para futuros parcelamentos;

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, aprovada pelo Município, nas condições previstas pela lei. O loteamento, conforme o uso, poderá ser:

EM REVISÃO

a) **Residencial:** aqueles destinados ao uso residencial, onde a implantação de atividades comerciais e de serviços é permitida conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

b) **Industrial:** aqueles destinados exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares;

Macrozona de Expansão Urbana: é a área na qual o Município prevê, através do parcelamento do solo urbano, novas edificações e equipamentos urbanos, considerando o normal crescimento da cidade, devendo ser delimitada pelo Município e submetida às restrições urbanísticas do Plano Diretor. Os imóveis compreendidos na área ou zona de expansão urbana somente serão tributados pelo Município a partir do momento em que perderem as características agropecuárias;

Parcelamento de terra: operação pela qual uma gleba ou terreno é dividido em parcelas;

Passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

Pavimentação permeável ou drenante: é aquela que permite a infiltração de águas pluviais;

Perímetro urbano: limite entre a área urbana e a área rural;

Quadra: conjunto de lotes ou parcela de terreno confrontante em seu perímetro com logradouros públicos;

Registro: ato que legitima a propriedade de um lote;

Sistema viário: é o espaço público por onde as pessoas circulam, a pé ou com auxílio de algum veículo, articulando, no espaço, todas as atividades humanas intra e interurbanas;

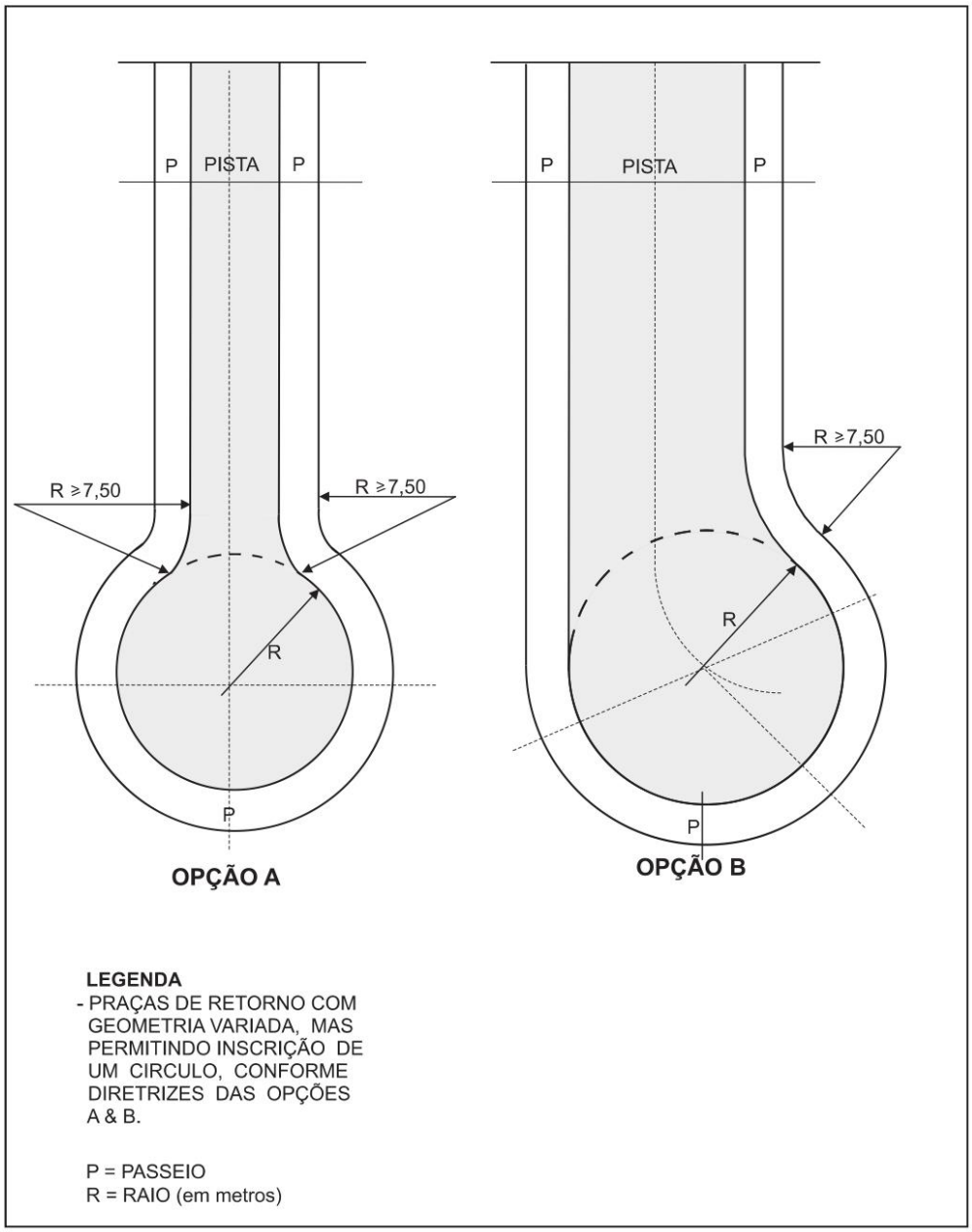
Testada: comprimento da frente do lote, expresso em metros, medido entre as divisas laterais do lote, que coincide com o alinhamento do logradouro público;

Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;

Unificação: junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

Via pública: superfície de propriedade do Poder Público por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, a ilha e o canteiro central.

EM REVISÃO

ANEXO 2

MODELO PRAÇA DE RETORNO