LEI COMPLEMENTAR Nº 73/2016

DISPOE SOBRE AS NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO DA CIDADE DE GUARACIABA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Guaraciaba, Estado de Santa Catarina, faz saber, que o povo do Município, por seus representantes na Câmara Municipal aprova, e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal N.º 6.766/79 com alterações dadas pela Lei 9.785/99, e Lei Estadual 6.063/82 e suas alterações, bem ainda as demais normas que as substituírem ou complementarem.

§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§ 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – **Loteamento**

a-) É a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

II – **Desmembramento:**

a-) É a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, dotado de redes de energia elétrica e água potável, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

b-) É a subdivisão de gleba em parcelas com áreas iguais ou superior à 3.000m² (três mil metros quadrados), largura mínima de 20,00 (vinte) metros e servidas por acesso

público ou de domínio público, desde que dotadas de redes de energia elétrica e água potável. Exceto no caso de Desmembramento em Glebas, na Zona Mista Diversificada (ZMD), a gleba mínima poderá ser de 2.000m (dois mil metros).

III – **Remembramento**:

a-) É a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

IV – **Desdobramento**:

a-) É a divisão de lotes em parcelas a fim de se constituírem em novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que resultem lotes ou lotes urbanos e dotados de energia elétrica e água potável, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta lei

§ 4° Os loteamentos, desmembramentos e desdobramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com as normas de zoneamento do uso e ocupação do solo contido previstas nesta Lei.

§ 5° Não caberá a municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação as medidas constantes dos projetos aprovados.

§ 6° Considera-se Lote Urbano a parcela de terreno com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados).

Art. 2. Só é admissível o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana delimitada pelo Perímetro Urbano Municipal.

Art. 3. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

I - Loteamentos Convencionais;

II - Loteamentos Populares;

III - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infra-estrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§ 3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infra-estrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§ 4º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas áreas Especiais de Interesse Social, ou em outras áreas, desde que prevaleçam o interesse público municipal e/ou sejam realizados pela Prefeitura Municipal.

§ 5º Para efeito desta lei, a infraestrutura básica será composta por:

I – Vias de circulação pavimentadas.

II – Escoamento das águas pluviais.

III - Rede de abastecimento de água potável

IV- Soluções para o esgotamento sanitário

V- Rede de Energia Elétrica Pública

VI – Iluminação Pública

VII – Sistema de hidrantes urbanos conforme legislação especifica do Corpo de Bombeiros.

VIII – A área do Loteamento e quadras deverá ter nos pontos delimitantes (Extremidades) marcos de concreto.

§ 6º Para efeito desta lei, a infraestrutura mínima será composta por:

I – Vias de circulação com cascalhamento compactado ou pavimentadas com pedras irregulares ou asfáltica.

II – Escoamento das águas pluviais.

III - Rede de abastecimento de água potável

IV- Soluções para o esgotamento sanitário

V- Rede de Energia Elétrica Pública

§ 7º Em loteamentos convencionais é de responsabilidade do loteador, além da implementação da infra- estrutura básica, a execução e o custeio das obras de instalação de:

I – Demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do município, assim como a demarcação de áreas não edificáveis.

II –Pontes e murros de arrimo.

§ 8º Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação é de responsabilidade do promotor da obra, a conservação e manutenção das vias de circulação.

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 4. Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, são adotadas as seguintes definições:

I - **Área Total do Parcelamento** é a área que o loteamento, desmembramento desdobramento ou remembramento abrange;

II - **Área de Domínio Público** é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III - **Área Total de Lotes** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público e a área não edificável;

IV - **Arruamento** é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - **Desmembramento** é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, respeitado o disposto nos Artigos 11 e 12;

VI - **Equipamentos Comunitários** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII - **Equipamentos Urbanos** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

VIII - **Faixa Não Edificável**, área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX - **Loteamento** é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X - **Remembramento** é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI - **Via de Circulação**, é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

XII - **Desdobramento** é a divisão de lotes em parcelas a fim de se constituírem em novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que resultem lotes ou lotes urbanos e dotados de energia elétrica e água potável, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta lei.

XIII -**Caução**: depósito de valores ou bens para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

XIV – **Faixa de Domínio:** é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

XVI - **Área urbanizada**: compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinadas às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;

Art. 5. As normas de Parcelamento do Solo têm como objetivos:

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

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

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

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

SEÇÃO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Urbanas, devidamente definidas em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo Único. **Na Zona Rural**, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 7. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos as inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - Nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica, respeitando a legislação ambiental vigente

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados, respeitando a legislação ambiental vigente;

IV - Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário, respeitando a legislação ambiental vigente;

VI - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal, respeitando a legislação ambiental vigente;

VII - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas florestais e ecológicas, de acordo com a legislação ambiental vigente;

VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes, respeitando a legislação ambiental vigente;

X - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana, respeitando a legislação ambiental vigente;

XI - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências especificas dos órgãos competentes, respeitando a legislação ambiental vigente;

XII - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei, respeitando a legislação ambiental vigente;

XIII - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos;

XIV - Em distância mínima das estações de tratamento de esgoto, determinado sob responsabilidade técnica de profissional devidamente habilitado.

SEÇÃO IV

DOS REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 8. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública ou estrada municipal em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

II - O proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, 35% (trinta e cinco) da área útil, às áreas destinar-se-ão a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, sendo

destinado no mínimo: **4% (quatro por cento)** dos lotes vendáveis para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; ou lote mínimo definido pelo zoneamento.

a-) Ressalvado desta exigência, nos loteamentos destinados ao Zona de Interesse Social que poderá incidir no mínimo **2% ou no mínimo um lote** com área definida pelo zoneamento.

b-) Ressalvado desta exigência, nos loteamentos destinados ao uso Misto Diversificado e Industrial. Nestes casos não será exigido área para equipamentos urbanos e ou comunitários.

4% (quatro por cento) dos lotes edificáveis para áreas verdes e espaços livres de uso público, ou mínimo conforme lei federal.

III- A testada dos lotes destinados especificamente para área verdes e lazer com testada mínima de 3,00 metros.

IV - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da Cidade;

V - Os parcelamentos, em forma de loteamento, situados ao longo de Rodovias Estaduais e Federais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas rodovias com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

VI- As Glebas, situadas ao Longo de Estradas Municipais e ou Estrada Geral, deverão manter a largura mínima de 7,00 metros do eixo da via para cada lado, de área não edificável, para prolongamento de novas vias.

VII- A via Oeste do Município prolongamento da Rua 1º de Maio excepcionalmente, deverá manter uma faixa de 8,00 metros do eixo da via para cada lado, de área não edificável.

VIII - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos, desdobramentos, desmembramentos e para remembramentos, são as estipuladas na tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IX - Os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no código de obras do Município.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

SEÇÃO V

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art.9. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 10. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 11 e 12 desta Lei.

Art. 11. As vias que integram o sistema viário do Município de Guaraciaba ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I - Arteriais;

II - Coletoras;

III - Locais.

IV – Cul de Sac.

Art. 12. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

I - Arterial - Não menos que 16,00 m (quinze metros);

Vias de Circulação 16,00

- 2,00 metros de Passeio Público (dois sentidos)
- 3,50 metros de leito carroçável (dois sentidos)
- 2,50 metros faixa de domínio municipal (dois sentidos)

II - Coletora - Não menos que 14,00 m (quatorze metros);

Vias de Circulação 14,00

- 2,00 metros de Passeio Público (dois sentidos)
- 3,50 metros de leito carroçável (dois sentidos)
- 1,50 metros faixa de domínio municipal (dois sentidos)

III - Local - Não menos que 12,00 m (doze metros).

Vias de Circulação 12,00

- 2,00 metros de Passeio Público (dois sentidos)
- 3,50 metros de leito carroçável (dois sentidos)
- 0,50 metros de faixa de domínio municipal (dois sentidos)

A faixa de domínio municipal, poderá ser integrada ao sistema viário, para fins de ampliação de via e ou implantação de mobiliário urbano, definido pela comissão.

IV- Vias exclusivas para Loteamentos residências.

Cul de Sac ou vias sem retorno, não menos de 12,00 m (doze metros) - extensão menor ou igual a 120,00 (cento e vinte metros) e diâmetro mínimo do leito carroçável do retorno igual a 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros); será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo externo da via.

Parágrafo único: a definição de dimensionamento e utilização dos logradouros ficará a cargo da Comissão Municipal Habitacional, definida nesta Lei.

Art. 13. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, ou quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município. O acesso mínimo é de 3,00 metros.

Parágrafo Único. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 14. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 15. Os loteamentos com testada para a Rodovia BR-163, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo Único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 16. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - A declividade longitudinal máxima permitida será de 25% (vinte e cinco por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II - A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 17. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de loteamento já aprovado pela Municipalidade, poderá ser inferior a largura desta.

Art. 18. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de **5,00 m (cinco metros)** de raio mínimo.

Art. 19. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras ou números.

Art. 20. As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 21. Quando da ocupação de terrenos lindeiras as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverão ser observadas o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 22. A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.

SEÇÃO VI

DAS QUADRAS E LOTES

Art. 23. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável.

Parágrafo Único. Para as quadras que excederem comprimento de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestre, não podendo servir de testadas para lotes, este não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

Art. 24. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Tabela de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 25. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município, esta apesentado da seguinte maneira:

I - Na área do perímetro urbano do município o lote mínimo é de **300,00m²** (trezentos metros quadrados) de área, testada mínima de **12,00 m (doze metros)**;

§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testadas não inferiores a 12,00 m (doze metros) e profundidade média de 16,00 m (dezesseis metros).

Art. 26. Quando o loteamento se destinar à urbanização especifica loteamentos populares ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei Complementar, sendo que:

I - O lote mínimo poderá ter a área reduzida a atender a legislação federal;

II - A localização deste deverá obedecer ao mapa de Zoneamento, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 27. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

SEÇÃO VII

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 28. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo, deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b. Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c. Arruamentos contínuos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 400m (quatrocentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

III – Certidão atualizada do Imóvel, transcrita no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 29. Havendo viabilidade de implantação, Conselho Municipal de Habitação, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano;

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia;

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

SEÇÃO VIII

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.30. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Plantas e desenhos em 04 (quatro) vias;

§ 2º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I - Denominação de loteamento;

II - A descrição sucinta do loteamento com suas características;

III - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI - Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

VII – Os vértices do loteamento deverão ser identificados pelas suas respeticvas coordenadas geográficas;

VIII – A demarcação individual de cada lote deverá ser com estacas de madeira, e nos cantos das quadras, com marcos de concreto.

IX – Uma cópia completa do projeto em meio digital.

§ 3º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Projeto de pavimentação e outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

II– Projeto Ambiental, devidamente aprovado pela Fatma.

§ 4º As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

Art. 31. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação e a critério do Conselho de Planejamento Municipal, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, conforme Anexo I desta lei, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§3º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, a serem indicados pelo Loteador.

Art. 32. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para suas execuções.

Parágrafo único. No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - Definição de cada etapa do projeto;

II - Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

Art. 33. Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 32 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, emitirá a certidão de verificação de obras de infraestrutura.

§ 1º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 2º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

SEÇÃO IX

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO

Art. 34. O pedido de desmembramento, remembramento e desdobramento, serão feitos mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa atualizada e da planta do imóvel a ser desmembrado, remembrado ou desdobrado, na escala que proporcione visualização das informações com clareza, contendo as seguintes indicações:

I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual está afeta o imóvel;

IV - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V - Dimensões lineares e angulares;

VI - Indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(viés) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 35. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento, remembramento e desdobramento" para averbação no cartório de registro de imóveis.

Art. 36. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Tabela do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

III – No caso de desdobramentos poderá ser aprovado até (02) dois lotes localizados nos fundos dos terrenos, obrigatoriamente, com acesso de "faixa não edificável" de 3,00 metros e comprimento máximo de 70,00 metros, sendo que tal faixa permita o acesso de veículos, possua rede de energia elétrica, agua potável e seja incorporada ao lote resultante, não sendo, no entanto sua área computada dentro da área mínima de 200,00 metros. Este parcelamento será aceito em lotes que antecedem a Lei de Parcelamento do solo 39/2011.

Art. 37. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

SEÇÃO X

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 38. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - Exame de todos os elementos apresentados.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

§ 2º A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que for lhes de respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38) e Lei 9784/99.

§ 3º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do Artigo 63 desta Lei.

§ 4º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 39. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei.

Art. 40. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma Artigo 103 de que se constituirão em bem público do Município.

Art. 41. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art.42. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação á área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

SEÇÃO XI

DAS SANÇÕES

Art. 43. Fica sujeito á cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento, remembramento e desdobramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor real do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 44. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único. Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo será lavrado o auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 45. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 46. Os loteamentos e desmembramentos de lotes efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Parágrafo Único. A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Lei Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

Art. 47 Fica a Fazenda Pública Municipal determinada a proceder aos ajustes necessários junto ao Cadastro Imobiliário além de adotar outras providências prescritas pela norma constitucional e legal vigente.

Art. 48 As despesas de execução da presente Lei correão por conta dos respectivos créditos orçamentários.

Art. 49 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário da **Lei complementar 49/2011.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA/SC
EM 09 DE DEZEMBRO DE 2016

Roque Luiz Meneghini
Prefeito Municipal de Guaraciaba/SC

ANEXO I
TERMO DE CAUCIONAMENTO

TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 31 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE GUARACIABA E (nome do proprietário e/ou responsável), CONSTANTE DO PROCESSO Nº_____/____, APROVADO EM ___/___/__.

A partir do dia _____ de_____ de _____, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio do Município de Guaraciaba, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do "Habite-se" para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo _____/____. Como garantia ficam caucionados os lotes _____, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Guaraciaba, _____ de _____de _____

_____ Representante Município

_____ Loteador

ANEXO II
TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO

A QUE SE REFERE OS ARTIGOS 31 e 32 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE GUARACIABA, SE OBRIGA (nome do proprietário e/ou responsável)

I - Partes, Fundamento Legal, Local e Data.

01. Partes: De um lado, o Município de Guaraciaba - SC, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, _____, o Secretário Municipal responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do processo nº_____/___.

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo ____ da Lei Municipal nº _____ de ___/___/___ , de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e assinado aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____

II - Finalidade e Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento _____ (nome do Loteamento) requerido pelo Processo nº _____/___.

III - Obrigações e Prazos

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

a) Executar, no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- .....;
- .....;
- .....;
- .....;
- .....

b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;

d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;

e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de _____ UFRMs, por dia útil de atraso seguinte.

f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

IV - Eficácia, Validade e Revogação.

07. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu projeto.

V - Foro e Encerramento

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de _____.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Guaraciaba,_____ de _____ de _____

_____ _____

Prefeito Municipal Loteador e/ou proprietário