LEI COMPLEMENTAR Nº 161/2020

DISPÕE SOBRE AS NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE GUARACIABA-SC; 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:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º 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. 6.766, de 19 de setembro de 1979 e suas alterações ou a que vier substituí-la.

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

§ 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.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – loteamento: 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) 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; e/ou

b) 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), Zona de Interesse Social (ZIS), a gleba mínima poderá ser de 2.000m (dois mil metros).

III – remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

IV – desdobramento: 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 e aos parcelamentos anteriores a promulgação da Lei do Plano Diretor.

V – lote urbano: a parcela de terreno com área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° Excepcionalmente, nos desmembramentos de subdivisão de glebas em áreas do município e por ele promovido, a subdivisão das parcelas poderá ser inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), com largura mínima inferior de 20 m (vinte metros) e servidas por acesso público.

§ 4° Para Desdobramento de lotes regularizados pela Regularização Fundiária Urbana será permitido parcelamento desde que atenda aos requisitos mínimos definidos pelo Zoneamento, não sendo aplicado o disposto no Art. 35 desta Lei.

Art. 3° Apenas é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana delimitada pelo Perímetro Urbano Municipal.

Art. 4° Os loteamentos serão divididos em 3 (três) categorias:

I - Loteamentos Convencionais;

II - Loteamentos Populares; e

III - Loteamentos de Interesse Social.

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

§ 2° Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura **básica** e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando a redução 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 infraestrutura **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.

Art. 5º A infraestrutura **mínima** será composta por:

I – vias de circulação;

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 – sistema de hidrantes urbanos conforme normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina ou declaração de inviabilidade do sistema emitido pela concessionária ou órgão competente;

Art. 6º 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 normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina ou declaração de inviabilidade do sistema emitido pela concessionária ou órgão competente;

VIII – pontos delimitantes (extremidades) por marcos de concreto em todas as quadras e área do loteamento; e

IX – placas de denominação de via padrão municipal em todas as vias do loteamento.

§ 1º Excepcionalmente, nos loteamentos convencionais promovidos pelo município em área de domínio público municipal, poderá ser implantada a infraestrutura mínima com a apresentação de cronograma de obra.

§ 2º A iluminação pública dos loteamentos e empreendimentos imobiliários no Município de Guaraciaba-SC deverá ser com lâmpadas de Diodo Emissor de Luz, conhecidas por LED – *Light Emitting Diode*.

§ 3º Compreendem-se por 'iluminação pública' os equipamentos e aparelhos utilizados para realizar a iluminação de vias, logradouros e demais bens públicos, incluindo praças, parques, jardins, monumentos e similares.

Art. 7º Nos loteamentos convencionais é de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura 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;

II - demarcação de áreas não edificáveis; e

III - pontes e muros de arrimo.

Art. 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.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 9º Para efeitos de aplicação e interpretação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - Alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade;

III - Auto de infração: é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;

IV - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica

V - Área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, cujos acessos são irrestritos;

VI - Área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento, desdobramento ou remembramento;

VII - Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

VIII - 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;

IX - Arruamento: o traçado, a demarcação e a abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

X - 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;

XI - Área de preservação permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, cuja função ambiental é preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII - Benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

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

XIV - 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;

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

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

XVII - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XVIII - Escala: relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

XIX - Faixa de domínio: é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

XX - Faixa sanitária: área destinada a condutores de dejetos;

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

XXII - Gleba: é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIII– INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

XXIV- 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;

XXV - Logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XXVI - Lote mínimo: porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

XXVII - Olhos d'água: fonte ou mina de água;

XXVIII - Penalidade: conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

XXIX - Perímetro urbano: linha que separa a zona urbana da zona rural;

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

XXXI - Testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

XXXII - Vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

XXXIII - Via de Circulação: é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

Art. 10. 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; e

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

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 11. 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, apenas 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. 12. 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, nos termos da 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 Municipalidade 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 Municipalidade, respeitando a legislação ambiental vigente;

VII - em terrenos situados em áreas consideradas reservas florestais e ecológicas, assim definidas pela 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;

§ 5º Para a hipótese prevista no parágrafo anterior, a adoção de elementos perimetrais de natureza delimitadora, como muros, grades, telas e similares, somente poderá se dar às margens da APP.

§ 6º As situações previstas nos parágrafos 4º e 5º não afetam a condição estabelecida no *caput*.

§ 7º Se a área de APP não fizer parte do cômputo das áreas de uso comum, o seu montante deverá ser deduzido do somatório de áreas que compõem o condomínio e que servem de base para cálculo do percentual desta área.

Art. 54. Deverá ser prevista a doação de área institucional reservada à instalação de equipamentos públicos comunitários em montante não inferior a 4% (quatro por cento) do somatório da área privativa dos lotes do empreendimento, quando a gleba destinada à implantação do Condomínio de Lotes possuir área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) edificáveis.

§ 1º Fica dispensada da doação prevista no caput deste artigo quando a gleba destinada à implantação do Condomínio de Lotes possuir área igual ou inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) edificáveis.

§ 2º As glebas que, posteriormente à entrada em vigor desta Lei, tenham sido desdobradas e/ou desmembradas unicamente com o objetivo de implantar o condomínio de lotes sobre elas, caso a sua área passar a ter 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) edificáveis ou menos, não ficam dispensadas da doação da área institucional prevista no caput deste artigo.

§ 3º A área doada deverá estar localizada fora dos limites perimetrais do condomínio, com frente mínima de 12,00m (doze metros) para via pública oficial.

§ 4º A área institucional devida ao município será doada diretamente quando do registro do Condomínio no Ofício de Registro de Imóveis, e poderá fazer parte da gleba na qual se pretende implantar o condomínio ou em outra gleba, desde que na mesma macrozona do empreendimento.

§ 5º Não sendo na mesma gleba do condomínio, a área a ser doada deverá ser avaliada por profissional habilitado e apresentar tamanho igual à devida, ou superior caso a avaliação apresente valor inferior ao da área em que se localiza o condomínio.

§ 6º Quando não for viável a doação de área institucional dentro e/ou lindeira ao condomínio, demonstrado o interesse público devidamente justificado, esta poderá ser convertida em prestação pecuniária de valor correspondente ou em implementação de bens ou obras que constituam equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como escola, creche, posto de saúde, praça e congêneres.

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; e

XIII - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos; e

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

Parágrafo único: O município poderá receber em doação áreas para fins de vias públicas desde que haja interesse público e faça parte de prolongamento do sistema viário existente, aprovado por comissão municipal nomeada pelo Chefe do Poder Executivo.

I - esta área deverá ter características urbanas, como rede de água e rede de energia elétrica previamente consolidadas e atestada pelos órgão competentes;

II - o município poderá executar obras de infraestrutura de drenagem e pavimentação mediante a instituição de contribuição de melhoria conforme legislação tributária municipal; e

III - essas áreas poderão ser revertidas para contabilização de futuros parcelamentos de solo em forma de loteamento urbano para área de domínio público.

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 13. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública ou estrada municipal em boas condições de trafegabilidade, definidas pela Municipalidade, com atestado de viabilidade das concessionárias de água e energia elétrica;

II - O proprietário cederá ao Município de Guaraciaba-SC no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área, sem ônus para Municipalidade, que será destinada à implantação de equipamento urbano e comunitário, área verde e sistema de circulação:

***a*) Equipamentos urbanos e comunitários**: 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, sendo que para os loteamentos com área superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) esse percentual passa a ser de **6% (seis por cento)** dos lotes vendáveis, progressivamente 1% (um por cento) a cada 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) até o limite máximo de 10% (dez por cento);

a1) ressalvada a exigência desta alínea, nos loteamentos de Zona de Interesse Social os espaços livres de uso público, terão destinação de no mínimo **2% (dois por cento)** dos lotes vendáveis para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; ou no mínimo 1 (um) lote definido pelo zoneamento;

a2) ressalvada a exigência desta alínea, nos loteamentos destinados ao uso Misto Diversificado e Industrial não será exigida área para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

b) Área verde: 40 m² (quarenta metros quadrados) por lotes edificáveis para áreas verdes e espaços livres de uso público, ou o mínimo nos termos da Lei Federal.

c) Sistemas de circulação: o percentual não utilizado da área cedida ao Município pelas alíneas anteriores.

III - a testada dos lotes destinados especificamente para áreas verdes e de lazer com testada mínima de 3,00 m (três metros);

IV – todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Municipalidade 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 m (sete 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 m (oito metros) do eixo da via para cada lado, de área não edificável;

VIII - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas para novos loteamentos, são as estipuladas na tabela de Uso e Ocupação do Solo Urbano:

IX - os requisitos mínimos de acessibilidade para as áreas de uso público estão determinados no Código de Obras do Município.

Parágrafo Único: A Municipalidade 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;

CAPÍTULO V
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 14. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 15. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 16 e 17 desta Lei.

Art. 16. As vias que integram o sistema viário do Município de Guaraciaba-SC ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I – Via arterial;

II – Via coletora;

III – Via local; e

IV – Via *cul de sac*.

Art. 17. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

I – Via arterial: largura mínima de 16,00 m (dezesseis 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 – Via coletora: largura mínima de 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 – Via local: largura mínima de 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)

IV - Vias exclusivas para Loteamentos residências - Via *Cul de Sac* ou vias sem retorno: largura mínima 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 decímetro). Será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo externo da via.

§ 1º 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.

§ 2º A definição de dimensionamento e utilização dos logradouros ficará a cargo da Comissão Municipal Habitacional, definida nesta Lei.

Art. 18. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar; e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 19. 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. 20. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender aos 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); e

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. 21. 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. 22. 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, ressalvados os loteamentos definidos como regularização.

Art. 23. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras ou números.

Art. 24. 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. 25. Quando da ocupação de terrenos lindeiros 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. 26. 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.

CAPÍTULO VI
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 27. 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. 28. Para efeitos 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.

Parágrafo Único: 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. 29. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica de 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:

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; e

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 01 (um) ano, decorrido o referido prazo deverá ser solicitada nova Consulta Prévia;

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

CAPÍTULO VIII
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 33. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - plantas e desenhos em 04 (quatro) vias;

II - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

a) denominação de loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

e) 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;

f) 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;

g) os vértices do loteamento identificados pelas suas respectivas coordenadas geográficas;

h) demarcação individual de cada lote com estacas de madeira, e nos cantos das quadras, com marcos de concreto; e

i) uma cópia completa do projeto em meio digital.

§ 1º 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 Municipalidade julgue necessários;

II - projeto ambiental, devidamente aprovado pelo órgão ambiental.

§ 2º As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 3º 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 junto à Municipalidade.

Art. 34. 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 Comissão Municipal nomeada pelo chefe do poder executivo, 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. 35. 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; e

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

Art. 36. Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 35 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.

CAPÍTULO IX
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO

Art. 37. O pedido de desmembramento, remembramento e desdobramento, serão feitos mediante requerimento do interessado à Municipalidade, 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 ao imóvel;

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

V - dimensões lineares e angulares; e

VI - indicação das edificações existentes.

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

Art. 38. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento, remembramento e desdobramento" para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 39. 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; e

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 m (três metros) e comprimento máximo de 70,00 m (setenta metros), sendo que tal faixa permita o acesso de veículos, possua rede de energia elétrica, água potável e seja incorporada ao lote resultante, não sendo, no entanto, sua área computada dentro da área mínima de 200,00 m (duzentos metros). Este parcelamento será aceito em lotes que antecedem a Lei de Parcelamento do solo 39/2011.

Art. 40. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO X
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 41. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Municipalidade procederá ao:

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

II - exame de todos os elementos apresentados.

§ 1º A Municipalidade poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º A Municipalidade, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes for de respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

§ 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.

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

Art. 42. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Municipalidade 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 Municipalidade 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. 43. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Municipalidade executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que constituirão em bem público do Município.

Art. 44. 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 Municipalidade, e deverão ser averbados no Cartório de 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 Municipalidade.

§ 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. 45. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à 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.

CAPÍTULO XI
DOS CONDOMÍNIO DE LOTES
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. Além das formas de parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar Municipal, também será admitido o parcelamento do solo no perímetro urbano do Município para fins de instituição de Condomínio de Lotes (condomínio horizontal), que será regido por esta Seção.

Art. 47. Entende-se por Condomínio de Lotes a divisão da gleba ou de lote em unidades imobiliárias isoladas entre si, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma destinada à edificação, na qual estará compreendida a área privativa e parte da área de uso comum dos condôminos, com a formação da fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos na área interna ao perímetro do condomínio.

§ 1º Cada unidade imobiliária do condomínio será tratada como objeto de propriedade autônoma e, para efeito de identificação e discriminação, será denominada como "lote", seguido por designação numérica.

§ 2º O Condomínio de Lotes deverá ser registrado com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada lote, indicação da sua fração ideal, área de uso comum e área privativa, sem necessidade de vinculação com edificação.

§ 3º Uma vez registrado o Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o desmembramento, o desdobramento ou a divisão das áreas privativas dos lotes, sendo possível a unificação de dois ou mais lotes como forma de remembramento.

Art. 48. A implantação de Condomínio de Lotes deve observar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e as demais disposições previstas no Plano Diretor do Município, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

§ 1º Os parâmetros urbanísticos e os critérios de uso e ocupação das áreas privativas do Condomínio de Lotes deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, obedecer às limitações impostas pelo Plano Diretor do Município e demais legislações pertinentes, bem como as regras internas definidas pelo condomínio em instrumento próprio devidamente registrado.

§ 2º A altura máxima das edificações no Condomínio não poderá exceder a 03 (três) pavimentos. Não sendo considerado áreas de subsolo.

SEÇÃO II
DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 49. Todos os Condomínios de Lotes deverão atender para sua implantação às seguintes condições e exigências:

I - não poderão interromper a continuidade das vias estruturais, arteriais e coletoras do sistema viário existente ou traçado municipal;

II - o número máximo de lotes (unidades autônomas) não poderá exceder a 50 (cinquenta);

III - A distância mínima entre dois condomínios de lotes, não poderá ser inferior a 100,00 (cem) metros quando dispostos no mesmo lado da via pública, exceto quando uma mesma gleba der origem a até dois empreendimentos, os quais tenham que ser segmentados em virtude da necessidade de prolongamento de via pública; e

IV - Nenhuma testada (face para a via pública), assim entendida aquela que se posiciona em condição longitudinal, poderá exceder ao comprimento de 250 (duzentos e cinquenta) metros.

§ 1º Existindo imóveis confinantes ou lindeiros a acidentes geográficos que impeçam ou obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha viária urbana, será permitida a interrupção do sistema viário projetado.

§ 2º Para fins do disposto no parágrafo anterior, caracterizam o termo confinamento:

I - a existência de acidentes geográficos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) e/ou de nascentes, águas correntes ou dormentes; ou

II - a existência de parques ambientais e/ou de áreas verdes com potencial ambiental significativo, atestado por laudo emitido pelo órgão ambiental competente.

§ 3º Para os casos previstos no inciso II, do parágrafo anterior, o empreendedor deverá resguardar faixa sanitária e acesso, de no mínimo 4,00 metros, para fins de preservação e controle a incêndio ou outros sinistros.

Art. 50. As áreas privativas dos lotes deverão possuir, no mínimo:

I - 390,00 m² (trezentos e noventa metros quadrados) e testada mínima de 15 (quinze) metros, quando a gleba ou lote possuir área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) edificáveis; ou

II - 300,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (dez metros), quando a gleba ou lote possuir área de até 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) edificáveis.

§ 1º São exemplos de áreas que não devem ser consideradas para o cômputo das áreas edificáveis as de preservação permanente (APP) e as servidões de passagem, ainda que a restrição não conste na matrícula do imóvel.

§ 2º As glebas que, posteriormente à entrada em vigor desta Lei, tenham sido desdobradas e/ou desmembradas unicamente com o objetivo de implantar o condomínio de lotes sobre elas, caso a sua área passar a ter 5.000,00 m²

(cinco mil metros quadrados) edificáveis ou menos, não poderão ser divididas em áreas privativas com tamanho inferior ao descrito no inciso I deste artigo.

Art. 51. São consideradas áreas de propriedade comum dos condôminos as vias internas de acesso aos lotes, áreas de lazer, áreas de recreação, áreas verdes, muros e cercas perimetrais, guaritas, edificações de uso comum, obras de infraestrutura previstas nesta lei e demais elementos que forem apontados como de uso comum na convenção de condomínio e especificados em planta e memorial descritivo.

§ 1º O direito ao uso das instalações comuns do condomínio será tratado como objeto de propriedade exclusiva, vinculado à fração ideal correspondente, com a ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados.

§ 2º As áreas de lazer e recreação, depois de aprovadas pelo Município e definidas em convenção condominial, só poderão ter sua destinação alterada caso seja aprovada por convenção condominial e sem violação de qualquer dispositivo legal.

Art. 52. O somatório das áreas de uso comum dos condôminos não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento.

§ 1º O somatório das áreas comunitárias de lazer não pode ser inferior a 3% (três por cento) da área total do empreendimento, com 1/3 (um terço) da área sendo coberta, com sanitários e cujo acesso atenda às normas de acessibilidade universal, a qual deverá ser implantada pelo empreendedor.

§ 2º As edificações que venham a ser implantadas nas áreas de uso comum, por ocasião da implantação do condomínio ou em momento posterior, deverão observar os padrões de uso coletivo e as normas técnicas de acessibilidade universal.

Art. 53. As Áreas de Preservação Permanentes (APP) eventualmente existentes sobre a área objeto do projeto de Condomínio de Lotes poderão ser total ou parcialmente utilizadas no cômputo da Área de Uso Comum, na forma do Artigo 136-A, da Lei Estadual 16.342/SC e do Artigo 50 da Lei Estadual 17.492/SC.

§ 1º A utilização prevista no caput deverá assegurar a preservação ambiental e se restringir a atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental.

§ 2º Para fins do previsto no parágrafo anterior, são consideradas atividades de baixo impacto ambiental:

I - implantação de espaços voltados à educação ecológica, beleza cênica, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre;

II - abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso de água, ao acesso de pessoas e de animais para a obtenção de água;

III - implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

IV - implantação de trilhas ecológicas, mirantes, espaços de contemplação e observação da fauna, ciclovias, pequenos parques de lazer - excluídos parques temáticos ou similares - instalação de equipamentos de segurança, lazer, cultura, esporte, bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros coletivos;

V - construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

VI - construção e manutenção de cercas - com materiais que causem baixo impacto ambiental - cercas vivas, renques e similares;

VII - plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não impliquem na supressão da vegetação existente e nem prejudique a função ambiental da área;

VIII - construção e/ou manutenção de barramentos, desde que comprovada a regularização do uso dos recursos hídricos ou da intervenção nos recursos hídricos; e

IX - outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, Conselho Estadual do Meio Ambiente - CONSEMA, ou outro órgão ambiental estadual ou municipal.

§ 3º A utilização prevista no caput deverá privilegiar ou compatibilizar-se com os seguintes critérios:

I - recuperação das áreas degradadas da APP;

II - recomposição da vegetação com espécies nativas;

III - mínima impermeabilização da superfície;

IV - contenção de encostas e controle da erosão;

V - adequado escoamento das águas pluviais;

VI - proteção de área da recarga de aquíferos; e

VII - proteção das margens dos corpos de água.

§ 4º Caso a APP se localizar na área limítrofe daquela que dará origem ao Condomínio de Lotes, o cercamento da divisa do imóvel só poderá ser feito mediante a utilização de materiais de baixo impacto ambiental, com renques ou cercas vivas.

§ 7º Para os casos de conversão ou de substituição da área institucional, a área a ser substituída e o bem substitutivo deverão ser avaliados por profissional ou comissão habilitados.

§ 8º Em situações envolvendo glebas ou lotes que já tenham, em processo anterior, a qualquer título, contribuído com a doação de área para fins institucionais, a doação será devida apenas em caráter complementar, como forma de atingir o montante previsto no caput, caso a área anteriormente doada ainda não tenha perfeito tal quantia.

Art. 55. O perímetro do condomínio poderá ser delimitado por muro, cerca, grade, renque, "cerca-viva" ou por qualquer meio correlato, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, na face que fizer frente para a via oficial de acesso ao condomínio, constituir-se de elementos vazados ou translúcidos em, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área bidimensional pública oficial.

Art. 56. O ingresso ao condomínio deverá se dar por meio de via.

§ 1º A via pública referida no caput deverá apresentar todas as características previstas na presente lei, segundo a sua respectiva hierarquia.

§ 2º Caso inexista a via prevista no caput ou se ela se encontrar parcialmente implantada, caberá ao empreendedor implantá-la ou concluí-la, nos moldes previstos na presente lei, realizando a sua doação ao Município.

§ 3º A entrada de acesso ao condomínio deve respeitar, no mínimo, a testada mínima para a via pública exigida para o zoneamento em que o empreendimento estiver inserido.

§ 4º As portarias e/ou portões de acesso ao condomínio deverão ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos.

§ 5º No ponto de acesso principal ao condomínio deverá existir área de acesso e manobra de veículos, na qual esteja inserto círculo virtual com diâmetro mínimo de dez metros, incluindo-se esta área no cômputo da área de uso comum prevista no Art. 52 desta Lei.

§ 6º Nos pontos das vias públicas onde se localiza o local de ingresso no condomínio deverão ser implantadas medidas que objetivam a redução da velocidade dos veículos, as quais serão compostas, a critério do departamento municipal incumbido da aprovação do projeto, por sinalização vertical e horizontal de advertência e implantação de redutores de velocidade, nos termos da Resolução 600, de 24 de maio de 2016, do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, custeadas exclusivamente pelo empreendedor.

Art. 57. As características das vias de circulação interna do Condomínio levarão em conta a quantidade de lotes (unidades autônomas) do

empreendimento e a existência ou não de lotes privativos em ambas as margens da via, devendo-se observar os seguintes parâmetros:

I - via de sentido único: quando o Condomínio possuir até 25 (vinte e cinco) unidades privativas em seu projeto original;

II - via de sentido duplo: quando o Condomínio possuir mais de 25 (vinte e cinco) lotes privativos;

§ 1º As vias de sentido único terão largura mínima de 6,00 m (seis metros), divididos em uma pista de rolamento com 3,00 (três) metros, e dois passeios laterais com 1,50 m (um metro e cinquenta decímetros) cada um.

§ 2º As vias de sentido duplo terão largura mínima de 9,00 m (nove metros), divididos em duas pistas de rolamento com 3,00 m (três metros) cada uma e dois passeios laterais com 1,50 m (um metro e cinquenta decímetros) cada um.

§ 3º Num mesmo condomínio poderá haver os dois tipos de vias previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, desde que atendidos os seus respectivos critérios.

§ 4º Nas vias de sentido duplo, o uso de faixas de rolamento será compartilhado entre veículos automotores e bicicletas, nos termos previstos na Lei Estadual n. 17.681/2019, desde que as faixas cicloviárias (ciclo-rotas) sejam demarcadas em cada uma das pistas, orientadas no mesmo sentido da via e em conformidade com os padrões de largura, demarcação e sinalização previstos no Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito aprovado pela Resolução n. 236, de 11 de maio de 2007, do CONTRAN.

Art. 58. O projeto deverá contemplar, dentro da Área de Uso Comum, espaço para vagas de estacionamento para visitantes, à razão de 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) lotes privativos.

Art. 59. Deverão ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de infraestrutura no interior dos condomínios:

I - abertura e pavimentação das vias de circulação, que poderão ser impermeáveis - asfalto ou concreto - ou semipermeáveis - mediante o emprego de blocos regulares ou irregulares de rocha ou concreto;

II - meio-fio;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário;

V - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública LED;

VI - rede de drenagem pluvial; e

VII - sistema de hidrantes urbanos, conforme legislação específica do Corpo de Bombeiros.

§ 1º A rede de drenagem pluvial prevista no inciso VI deve ser implantada nas vias de circulação internas ao condomínio, podendo ser reservada faixa de escoamento de águas pluviais ou sanitária sobre as unidades autônomas, com largura mínima de 3,00m (três metros), a qual será considerada como área não edificável e contabilizada como área de uso comum.

§ 2º A rede de drenagem pluvial deverá prever, salvo em caso de impossibilidade, a descarga na rede de drenagem pluvial existente na via pública que margeia o empreendimento, observando-se a compatibilidade de dimensionamentos e capacidades de cada rede.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, o Município poderá exigir alternativas de amortecimento da vazão pluvial ou mecanismos de dissipação da água pluvial, que poderão ser implantados dentro ou fora do perímetro do Condomínio.

§ 4º Quando localizado em ponto urbano não servido de rede coletora pública de esgoto sanitário, o sistema de tratamento de efluentes domésticos será de responsabilidade do condomínio, podendo ser de caráter individual ou coletivo, de acordo com o respectivo projeto aprovado pelos órgãos sanitários e ambiental.

§ 5º Quando localizado em logradouro dotado de rede coletora pública de esgoto sanitário, o Condomínio deverá implantar, caso não haja, rede de coleta interna e posterior interligação à rede pública.

Art. 60. O Município não estenderá serviços públicos ao interior do Condomínio de Lotes, sendo este de responsabilidade exclusiva do condomínio.

Art. 61. Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos:

I - o serviço de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação viária coletiva, tratamento de esgoto e demais infraestruturas existentes no empreendimento;

IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos internos ao condomínio, os quais deverão ser depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para posterior coleta pública;

V - a manutenção de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando houver;

VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 62. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de convenção condominial, que conterá normas e procedimentos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo, desde que respeitadas as disposições estabelecidas pelo Código de Obras, Código de Posturas, Plano Diretor do Município e demais disposições legais aplicáveis a espécie.

§ 1º O Município respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não contrariem nenhuma disposição legal.

§ 2º A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos condôminos, os quais estão sujeitos às penalidades previstas em Lei.

Art. 63. Será garantido o acesso de representantes de órgãos públicos e de concessionárias ao interior do condomínio para realizar fiscalizações, monitoramento e demais atos que se fizerem necessários para o controle dos serviços públicos.

Parágrafo único. Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondência e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 64. Aprovado o Projeto Geométrico Definitivo do Condomínio de Lotes por Lei Municipal e expedido o Alvará autorizando a sua implantação, o empreendedor deverá submetê-lo a registro imobiliário no prazo máximo de 3 (três) anos, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 65. O procedimento para aprovação dos projetos de Condomínio de Lotes obedecerá às regras estabelecidas nos artigos 37 e seguintes desta Lei.

Art. 66. O prazo para conclusão das obras de infraestrutura, das áreas comuns e demais relativas ao condomínio constantes nos respectivos projetos será de 3 (três) anos, contados da data do registro do empreendimento, prorrogáveis por mais 01 (um) ano, desde que devidamente justificado.

Art. 67. Diante da necessidade de alteração nos projetos aprovados ou na execução do empreendimento, deverão ser submetidos à aprovação novos projetos de caráter substitutivo ou em modo *as built*, conforme seja o caso.

Art. 68. Concluídas as obras de urbanização e as edificações existentes nas áreas comuns dentro do prazo previsto no artigo anterior e constatado que elas foram executadas em conformidade com os respectivos projetos, o Município expedirá o Termo de Conclusão das Obras.

Parágrafo único. Para a emissão do Termo de Conclusão de Obras previsto neste artigo, o interessado deverá apresentar laudo da respectiva empresa executora do empreendimento, que ateste que as obras foram executadas conforme os projetos apresentados ao Município, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

CAPÍTULO XII
DAS SANÇÕES

Art. 69. Fica sujeito à 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 Municipalidade 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; e

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% (dez por cento) 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. 70. Tão logo chegue ao conhecimento da Municipalidade 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 Municipalidade 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. 71. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Municipalidade 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. 72. Os loteamentos e desmembramentos de lotes efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Cartório de 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 Comissão 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. 73. 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. 74. As despesas de execução da presente Lei correrão por conta dos respectivos créditos orçamentários.

Art. 75. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal n. 73, de 09 de dezembro de 2016; a Lei Complementar Municipal n. 81, de 29 de maio de 2018; e a Lei Complementar Municipal n. 98, de 19 de novembro de 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA/SC
EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020.

ROQUE LUIZ MENENGHINI
PREFEITO
MUNICÍPIO DE GUARACIABA-SC

ANEXO I
TERMO DE CAUCIONAMENTO

TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 34 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE GUARACIABA-SC; 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-SC, as áreas destinadas ao 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 Ofício de 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-SC, _____ de _____de _____

_____ _____

Representante Município Loteador

Município de Guaraciaba
Estado de Santa Catarina

ANEXO II

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 Ofício de 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-SC,_____ de _____ de _____

_____ _____

Prefeito Municipal Loteador e/ou proprietário