Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda.

Parcelamento do Solo Urbano

O Código de Parcelamento do solo é regido pela Lei Federal 6.766/1979, o qual trata sobre parcelamento, desmembramento e loteamento, lotes em zona urbana, projeto e registro de loteamento, infraestrutura básica de loteamento, normas relativas à ocupação do solo, destinação de áreas para uso público, regularização de loteamentos irregulares.

O parcelamento do solo urbano é a divisão de uma gleba, que possui uma matricula no registro de imóveis, em lotes com matriculas independentes destinados à ocupação urbana para fins de edificação.

Está diretamente associado ao crescimento planejado da cidade e deve se adequar as politicas estabelecidas pelo plano diretor municipal, pois consiste em um dos principais elementos de estruturação do território e de dinâmica urbanas.

Na lei há duas modalidades de parcelamento de solo urbano: o loteamento e o desmembramento.

Cabe ao município o analise e aprovação do parcelamento do solo urbano. Caberá ao estado disciplinar esta aprovação somente quando o parcelamento se encontrar em áreas de interesse especial, como zonas de proteção de mananciais, áreas limítrofes entre municípios ou que abrangem mais de um município, em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, quando a área sob análise for superior a 1.000.000m².

As leis urbanísticas municipais abordam temáticas de desmembramento, desdobro e condomínios, definindo critérios como: locais permitidos para implantação, dimensões máximas, contiguidade, infraestrutura e requisitos para garantir a integração do sistema viário a mobilidade e o acesso a bens de uso comum da população. Segue a definição :

- Desdobro: que refere-se à subdivisão de um lote de terreno já existente em dois ou mais lotes menores, mas sem a abertura de novas vias públicas nem o prolongamento das existentes
- Condomínio: trata sobre a posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade, compropriedade.

O parcelamento do solo em áreas rurais, por sua vez, é regulamentado pela Instrução Normativa 17-B, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

O presente código regra também os condomínios, os quais não estão especificados na Lei 6.766/1979, porém estes são regulamentados pelo código civil, pela Lei Federal nº 5.491/1965 e pelas respectivas legislações municipais relativas ao uso e à ocupação do solo.

Análise do Município de Frei Rogério-SC

O município possui a lei 018 de 02 de Abri de 1997 que regula o Parcelamento do Solo, e posterior existe a lei nº865/2016 de 17 de outubro de 2016, a qual regra os loteamento em zona de interesse social, sendo totalmente focado a este assunto.

Portanto apresentamos abaixo um anteprojeto, o mesmo passará por análise da comissão, por audiências públicas para que a população opine e posteriormente para a aprovação do Legislativo.

Porto Alegre, 08 de Abril de 2025.

_____

Claudiane Manfroi
Metrocil empresa de Cadastro Imobiliário.
Arquiteta e Urbanista
A58201-8

Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda.

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE FREI ROGÉRIO - SC E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

....., PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FREI ROGÉRIO, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições legais, remete a apreciação da Egrégia Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto de Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanísticos e a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme dispõe a Lei federal, n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença da Prefeitura, através de seu órgão competente.

Art. 2º Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vista à edificação.

Art. 3º O parcelamento do solo e a realização de condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, somente serão admitidos nas zonas urbanas definidas em Lei Municipal.

§1º Considera-se parcelamento a divisão do solo em unidades independentes, para fins de edificação.

§2º Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, com áreas comuns, sob propriedade condominial, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de 16/12/64, no que couber, sendo regulamentado pelo código civil (art. 1.331, § 1°) e pela lei 13.465/2017.

Art. 4º A presente lei tem como objetivo regulamentar o parcelamento do solo urbano na forma de loteamento, desmembramento ou desdobre, remembramentos, divisão de lote e arruamentos.

§ 1° Considera-se loteamento a subdivisão de área urbana em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novos arruamentos públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes.

§ 2° Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes para edificação, quando for aproveitado o sistema viário oficial, sem que se abram novas vias ou se modifiquem as existentes. O mesmo deve atender aos parâmetros urbanísticos municipais.

§ 3° Considera-se desdobro a subdivisão de um lote já registrado em dois ou mais lotes menores, quando for aproveitado a infraestrutura existente, mantendo as características do uso do solo.

Art. 5º Consideram-se também divisão de lote, desde que não impliquem em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

I - parcelamento de gleba ou lote, no qual a parcela resultante, com qualquer dimensão se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública, estabelecidas nesta Lei Municipal;

II - a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis somente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão *causa mortis*;

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79;

d) extinção de condomínio constituído anteriormente, à data de vigência da Lei Federal n. 6.766/79.

Parágrafo único. Da divisão de lote prevista no inciso II, não poderá resultar maior número de lotes do que o de coproprietário do imóvel original, observando-se a exigência de frente para a via pública, testada e área mínima prevista nesta Lei Municipal para o caso.

Art. 6º Considera-se também forma de parcelamento do solo, para efeito desta Lei e outras formas urbanísticas municipais, a instituição de condomínios por unidades autônomas, constituídos por duas ou mais edificações destinadas à habitação unifamiliar ou coletiva, conforme estabelecido no Artigo 8°, da Lei Federal n. 4.591, de dezembro de 1964.

Art. 7º Os parcelamentos do solo urbano regidos pela presente Lei, em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

I – residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e as atividades comerciais e de serviço que lhes são complementares;

II - de interesse social - são os loteamentos residenciais destinados à população de baixa renda;

III - para implantação de sítios de recreação - são aqueles destinados a esta finalidade;

IV – industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviços que lhes são complementares.

Parágrafo único. O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas pela Legislação Urbanística Municipal.

Art. 8º Deverá ser negada licença para parcelamento do solo ou para condomínios por unidades autônomas, para fins urbanos, sempre que houver excesso de número de lotes em relação à demanda ou que demande investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviços e manutenção.

Art. 9º Somente será admitida a edificação em lotes urbanos resultantes de parcelamento do solo ou condomínios por unidades autônomas, quando este parcelamento ou condomínio tiver sido previamente aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura, à luz da legislação vigente, além de executada a infraestrutura prevista no processo de aprovação. A obra será licenciada somente nas vias onde a infraestrutura já tiver sido executada na(s) testada(s) do terreno.

Art. 10º Considera-se arruamento:

I - o sistema viário constante do projeto de loteamento;

II - o prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas em glebas de domínio público ou privadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para edificação;

III - o prolongamento de vias ou abertura de vias projetadas, por iniciativa do Município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário;

IV - o arruamento já existente e definitivamente consolidado.

CAPÍTULO II
DOS CONDOMÍNIOS

Art. 11º O Município reconhece o condomínio por unidades autônomas, nos termos da Lei Federal nº 4.591/1964, do Código Civil (arts. 1.331 a 1.358) e da Lei nº 13.465/2017, como modalidade especial de propriedade imobiliária compatível com o parcelamento do solo urbano.

Art. 12º O condomínio por unidades autônomas caracteriza-se pela coexistência de:

I - propriedade exclusiva, correspondente à unidade autônoma, com matrícula própria no Registro de Imóveis;

II - copropriedade indissociável, correspondente à fração ideal do terreno e das áreas e bens de uso comum.

Art. 13º Cada unidade autônoma compreende:

I - a parte de propriedade exclusiva, identificada de forma distinta (apartamento, casa, sala, loja ou lote, no caso de condomínio de lotes);

II - a fração ideal do solo e das áreas comuns, que não poderá ser alienada ou gravada em separado.

Art. 14º Consideram-se partes comuns:
I - o terreno, fundações e estrutura da edificação;
II - telhados, corredores, halls, escadas e circulações;
III - instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de comunicação e demais sistemas que sirvam ao uso coletivo;
IV - áreas de lazer, convivência e equipamentos destinados ao uso comum dos condôminos.

Art. 15º A instituição do condomínio dependerá de registro no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:
I - discriminação e individualização das unidades autônomas;
II - atribuição da fração ideal vinculada a cada unidade;
III - convenção de condomínio aprovada conforme a legislação federal;
IV - aprovação prévia do projeto urbanístico pelo Município, nos termos desta lei.

Art. 16º A convenção de condomínio disporá sobre:
I - o uso das unidades autônomas e das áreas comuns;
II - a administração do condomínio;
III - despesas ordinárias e extraordinárias e forma de rateio;
IV - direitos e deveres dos condôminos;
V - sanções pelo descumprimento das obrigações convencionais.

Art. 17º São direitos dos condôminos:
I - usar, fruir e dispor de sua unidade autônoma, respeitada a destinação e normas da convenção;
II - participar das assembleias e da administração condominial;
III - votar e ser votado, na forma da convenção.

Art. 18º São deveres dos condôminos:
I - contribuir para as despesas do condomínio proporcionalmente à fração ideal, salvo disposição diversa na convenção;
II - não utilizar sua unidade ou áreas comuns de forma prejudicial à segurança, salubridade e sossego dos demais;
III - cumprir disposições legais, regulamentares e convencionais.

Art. 19º O condomínio poderá ser constituído sob a forma de condomínio de lotes, considerando-se cada lote como unidade autônoma, com fração ideal vinculada às áreas comuns.
.

Art. 20º Para compatibilização com o parcelamento do solo, os projetos de condomínios deverão atender a:
I - legislação urbanística municipal vigente, incluindo zoneamento, uso do solo e densidade construtiva;
II - o lote mínimo de 360m² com testada mínimo de 12m;
III - normas ambientais, de mobilidade e infraestrutura urbana;
IV - aprovação prévia do projeto urbanístico pelo órgão municipal competente.

Art. 21º O condomínio por unidades autônomas possui natureza jurídica de propriedade especial, conjugando:
I - direito de propriedade plena sobre a unidade autônoma;
II - direito de copropriedade indissociável sobre o solo e as áreas comuns.

CAPÍTULO III
DA RESPONSABILIDADE E GARANTIAS

Art. 22º As áreas destinadas ao sistema viário, área verde e ao uso institucional exigida por lei, passarão ao domínio Público Municipal desde a data do registro do parcelamento no cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte da Prefeitura.
§ 1° Considera-se área de uso institucional aquela destinada à utilização, pelo poder público, para serviços administrativos em geral a serviço do público.

§ 2° Considera-se área verde aquela destinada a atividades de lazer, esportivas, culturais e cívicas, todas ao ar livre.

§ 3° O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios de que trata esta Lei.

Art. 23º As áreas verdes e de uso institucional, bem como as vias públicas constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23, e 28 da Lei Federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro de parcelamento;

III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo único. O município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem as destinar a outros fins daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta, para aquisição de outra área de valor equivalente, a fim de melhor realocar a atividade pública, ouvida a população atingida na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 24º A aprovação dada pela Prefeitura ao projeto de parcelamento ou condomínios ficará condicionada a garantia e assinatura do Termo de Compromisso elaborado pelo Município.

Art. 25º Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

I - a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, segundo o padrão estabelecido pela Prefeitura;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos.

V – a executar as obras de urbanização das áreas verdes.

§ 1° O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 01 (um) ano, podendo a Prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 2° A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I - o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;

II - sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

Art. 26º As obras de infraestrutura exigidas nesta Lei, quando da execução de qualquer forma de parcelamento do solo urbano considerada deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia;

V - alienação fiduciária.

Parágrafo único. No caso de hipoteca a mesma deverá ser equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor orçado para a infraestrutura, convertido em lotes, em localização da escolha do Município. Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçamentado das obras a serem executadas aceitas pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

Art. 27º No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

Parágrafo único. Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinado pela Prefeitura.

Art. 28º Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras exigidas pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como de competente instrumento de garantia.

Parágrafo único. A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto sob pena da caducidade desta aprovação.

Art. 29º Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como qualquer outra benfeitoria efetuada pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à área verde e ao uso institucional, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, no Registro de Imóveis, sem qualquer indenização por parte do poder público.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

Art. 30º Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o Município promoverá a notificação concedendo o prazo de 15 (quinze) dias úteis para manifestação, e não havendo retorno ou não sendo sanada a irregularidade, será promovida a competente ação judicial.

Art. 31º Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou condomínio, a Prefeitura, a requerimento do interessado após a vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1° O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição do Registro de Imóveis da gleba e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, em meio eletrônico e em papel os quais serão considerados oficiais para todos os efeitos.

§ 2° No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da Prefeitura, conforme forem sendo concluídas as obras e serviços de infraestrutura, seguindo cronograma estabelecido.

Art. 32º A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 33º Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

CAPÍTULO IV
DAS RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES

Art. 34º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos e em condomínios por unidades autônomas, de acordo com o que estabelecem as Leis Federais, n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, n. 4.771 de 15 de setembro de 1965 e n. 7.803 de 18 de junho de 1989 em:

I - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que estejam previamente saneadas;

II - áreas onde as condições sanitárias forem insalubres, até sua correção;

III - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas pela Prefeitura e demais órgãos envolvidos;

IV - áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de assegurar o pleno escoamento das águas;

V - áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - áreas de valor específico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídos com base na Constituição e Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VII - florestas e demais formas de vegetação natural:

VIII - destinadas a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico.

Parágrafo único. É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

Art. 35º Em nenhum caso de parcelamento do solo poderá haver a interrupção do fluxo natural das águas, sendo que as obras quando necessárias para esse escoamento deverão ser construídas obrigatoriamente nas vias ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 36º Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "não edificável", de acordo com as legislações pertinentes.

Art. 37º Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem licença ambiental e prévia autorização da Prefeitura.

Art. 38º Em caso de parcelamento, havendo vegetação nativa, aplica-se, no que couber, o disposto na Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

CAPÍTULO V
DOS QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 39º O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 120,00m (cento e vinte metros) deverá ser caracterizado neste caso como loteamento.

Art. 40º Nos lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos, deverão ser seguidos os seguintes padrões urbanísticos:

I – atendimento às dimensões mínimas de frente, profundidade e área estabelecidas no código de uso e ocupação do solo;
II – respeito aos recuos frontal, lateral e de fundos, conforme parâmetros definidos no Código de Uso e Ocupação do Solo;
III – observância dos índices urbanísticos de aproveitamento e ocupação do solo, incluindo taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade;
IV – garantia de acesso regular ao sistema viário público, não sendo admitidos lotes encravados, salvo os casos previstos em lei;
V – observância das restrições ambientais, de proteção de áreas verdes, cursos d'água, Áreas de Preservação Permanente – APP e demais condicionantes legais;
VI – adequação à infraestrutura básica exigida, especialmente quanto a abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e energia elétrica;
VII – cumprimento das exigências relativas à acessibilidade e mobilidade urbana;
VIII – respeito às normas da NBR 12.721/2006 (NB-140), da NBR 9.050/2020 e demais normas técnicas aplicáveis.

Art. 41º Os quarteirões e os lotes deverão ser demarcados com marcos duradouros, segundo o padrão recomendado pela Prefeitura.

Parágrafo único. A colocação de marcos e sua manutenção até a venda total dos lotes são de responsabilidade exclusiva do loteador ou condômino.

CAPÍTULO VI
DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 42º Caberá à Prefeitura dar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada.

Art. 43º A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 44º O nivelamento do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizado com os arruamentos adjacentes.

Art. 45º O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 46º As vias sem saída deverão ter praça de retorno, que permita a inscrição de um círculo, com diâmetro idêntico ao da pista, porém nunca inferior a 16,00m (dezesseis metros).

Art. 47º A altura do meio-fio não poderá exceder a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 48º A declividade transversal dos passeios deverá ter no mínimo 2% (dois por cento) e não poderá exceder a 4% (quatro por cento).

Art. 49º As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, mantida as demais especificações.

Art. 50º A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixa de rolamento e passeio, bem como suas especificações técnicas, deverão obedecer ao estabelecido na tabela abaixo:

TIPO DE VIA / ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS		Via arterial		Via Coletora	Via Local	Local com Comprimento até 02 (dois) quarteirões	Passagem para pedestres	Via interna de condomínio
		Com Canteiro Central	Sem Canteiro Central					
Largura Total Mínima		12,00m	8,00m	7,00m	7,00m	12,00m	3,00m	7,00m
Largura mínima do passeio	Laterais	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	1,50m	-	1,50m
	Canteiros	2,00m	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rodagem (inclusive estacionamento)		6,00m	6,00m	6,00m	6,00m	6,00m	-	6,00m
Inclinação longitudinal	Máxima	12%	18%	18%	10%	30%	-	30%
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

§ 1° Considera-se via arterial aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 2° Considera-se via coletora ou de ligação, àquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

§ 3° Considera-se via local aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

§ 4° As passagens para pedestres com inclinação maior que 10% (dez por cento) deverão ter:

I - degraus com altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros) em metade de sua largura;

II - patamares, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), a cada 10 (dez) degraus.

Art. 51º O projeto das vias deverá respeitar o alinhamento da malha viária existente.

Parágrafo único. Onde não houver esta continuidade a nova via deverá estar em uma distância entre eixos não inferior a 30,00m (trinta metros), da via existente.

Art. 52º A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com as normas expedidas pela Prefeitura.

Art. 53º Nos condomínios por unidades autônomas, cada prédio deverá ter acesso a logradouro público, através de via que atenda às seguintes condições:

I - não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

II - não tenha largura inferior a 12,00m (doze metros);

III - apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de acordo com as exigências feitas para as vias públicas urbanas.

Art. 54º As faixas de domínio das rodovias poderão ser utilizadas como arruamentos desde que aprovadas pelo órgão responsável.

CAPÍTULO VII
DA ÁREA VERDE E USO INSTITUCIONAL

Art. 55º Nos loteamentos destinados ao uso residencial, inclusive de interesse social, bem como nos de uso industrial, deverão ser reservadas áreas para uso público correspondente a no mínimo 10%, sendo 5% destinado para área verde e 5% a uso institucional.

§ 1º Havendo Área de Preservação Permanente na gleba a ser parcelada e sendo ela contínua à área a ser entregue pelo loteador ao Município, dos 10% do total da área referido no caput, 4% poderá ser computado no percentual da Área de Preservação Permanente existente sobre a gleba, e 6% deverá ser reservado para a criação das áreas verdes, a fim de proporcionar espaços livres de uso público.

§ 2° Em não havendo cobertura vegetal natural nos 10% destinados para área verde, esta será implantada em 4% do total pelo empreendedor, com arborização adequada, com vistas à contemplação, ficando o restante da área para atividades de lazer ativo.

§ 3º A partir da data de aprovação desta Lei, as Áreas de Preservação Permanente existentes em glebas a serem parceladas na forma de loteamento, e sendo remanescentes dos lotes comercializáveis poderão ser recebidas pelo Município em doação, desde que não sejam computadas no percentual referido no caput deste artigo.

Art. 56º Nos loteamentos destinados a sítios de recreio, deverá ser reservada área correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba, que passará a integrar o domínio público municipal, ficando a critério da Prefeitura sua destinação para uso institucional ou área verde.

§ 1° Caberá à Prefeitura indicar a localização aproximada dos espaços que serão destinas ao uso público, não se admitindo, para tanto, a utilização de áreas assim caracterizadas:

I - alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente sanadas;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura e, no que couber, dos demais órgãos envolvidos;

IV - onde as condições geológicas não o permitirem;

V - onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção.

CAPÍTULO VIII
DA INFRAESTRUTURA

Art. 57º Nos loteamentos urbanos e nos condomínios deverão ser executados sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba imprescindivelmente: a abertura, a instalação de redes equipamentos para abastecimento de água potável e de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do leito carroçável, meio fio, passeio, drenagem pluvial, bem como a construção das pontes e muros de arrimo necessários.

Parágrafo único. A pavimentação do leito carroçável deverá ser executada em pavimentação asfáltica ou pavimentação de concreto:

I – pavimentação asfáltica: Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), pré-misturado a frio, ou tratamento superficial duplo ou simples (TSD/TSS).

II – pavimentação de concreto: concreto moldado no local (placas rígidas), pavimento intertravado de concreto (como lajota sextavada, retangular ou tipo pavi-s) ou concreto permeável.

Art. 58º No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e passeio, será exigida a implantação de infraestrutura básica, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se infraestrutura básica o conjunto constituído por rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública e passeio, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e a legislação municipal. Tendo em vista que o Município não possui rede de esgotamento sanitário, não será exigida sua implantação, assim como não será exigida a execução de drenagem pluvial, sendo somente para os desmembramentos.

§ 2º Os desdobros só podem ser executados em lotes servidos de infraestrutura básica, sendo que o lote resultante não poderá ser inferior a 360m², ou seja, o lote mínimo do município.

Art. 59º Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de recreio serão exigidos, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba:

I - a abertura das vias de comunicação;

II - a colocação de meio-fio, sarjeta e pavimentação;

III - a drenagem das águas pluviais, bem como a construção de pontes e dos muros de arrimo necessários.

Art. 60º Os condomínios por unidades autônomas deverão atender ao que dispõe a presente Lei, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, a pavimentação e os equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

Art. 61º O sistema de esgotos domésticos a ser implantado será definido pela Secretaria da Saúde e Secretaria de Desenvolvimento (Departamento do Meio Ambiente), ou Órgão Municipal equivalente, que fixará as diretrizes para cada caso específico, observando o Plano Municipal de Saneamento Básico.

CAPÍTULO IX
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 62º Para a realização de parcelamento do solo ou de condomínio por unidade autônoma deverá ser encaminhada uma consulta prévia à Prefeitura, solicitando diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 63º O requerimento de consulta deve ser acompanhado de 2 (duas) cópias da planta topográfica do imóvel em escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo os seguintes elementos:

I - as divisas dos imóveis perfeitamente definidas;

II - a orientação magnética;

III - as curvas de nível de metro a metro, inseridas ao sistema oficial de referência de nível (RN) adotado pelo Município;

IV - indicação das vias e logradouros públicos, área verde e de uso institucional existente no local e nas adjacências do perímetro do imóvel;

V - localização de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de grande porte e cursos de águas existentes no imóvel;

VI - localização de construções já existentes;

VII - localização das redes de infraestrutura e dos equipamentos de serviço ao público, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento à população existente no local e adjacências;

VIII - indicação do tipo de uso predominante a que se destina o imóvel;

IX - indicação das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

X - laudo Geológico;

XI - título de propriedade do imóvel;

XII - certidão de ônus reais;

XIII - certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.

XIV - anuência prévia do Estado quando o parcelamento se enquadrar em um dos casos previstos pelo artigo n° 13 da Lei Federal 6.766 de 19/12/79;

XV - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
XVI - declaração do órgão responsável, de que é viável o abastecimento de água potável no local;
XVII - diretrizes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento (Departamento de Meio Ambiente) e da Secretaria Municipal da Saúde, ou Órgão Municipal equivalente;
XVIII - apreciação prévia do DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;
IXX - declaração do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de que nada tem a opor ao parcelamento, quando se tratar de loteamentos para sítios de recreio;
XX - outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.
§ 1° A Prefeitura poderá dispensar a apresentação, nesta fase, do que dispõe o inciso III, quando as características da gleba puderem ser claramente avaliadas "*in loco*" pelos técnicos municipais.
Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 64º A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado pelo CREA ou CAU e apresentada em 02 (duas) cópias, assinadas pelo responsável técnico e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 65º Se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 66º A Prefeitura poderá exigir do interessado a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas de áreas a ser parcelada.

Art. 67º A Prefeitura indicará na planta apresentada as diretrizes a serem observadas no projeto:
I - as vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser parcelado;
II - a área e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à área verde, ao uso institucional e ao comércio quando for o caso;
III - a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso (esgoto cloacal separado do Pluvial);
IV - as faixas de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais, quando for o caso;
V - a zona ou zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.
§ 1° A Prefeitura terá prazo de 30(trinta) dias para fornecer as diretrizes referidas neste artigo que vigorarão pelo prazo máximo de um ano.
§ 2° O prazo de 30(trinta) dias poderá ser prorrogado, por igual período, quando a Prefeitura julgar necessário.
Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Art. 68º O projeto urbanístico deverá atender as diretrizes fornecidas pela Prefeitura e ser elaborado na escala 1:1.000 por profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

Art. 69º Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 70º O loteamento executado pela iniciativa privada deverá ainda, apresentar:
I – os projetos de área verde juntamente com o projeto de loteamento;
II – as áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município.
a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo, tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem e iluminação;
b) considera-se área verde equipada, aquela dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.

CAPÍTULO X
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 71º Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
III – a indicação da situação atual;
IV - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;
V – memorial descritivo da situação atual e pretendida;
VI – ART/RRT.

Art. 72º Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

CAPÍTULO XI
DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 73º Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo o prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por igual período, contado da data da intimação da notificação, para regularização da ocorrência.

Art. 74º No caso de não cumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, se estas estiverem em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

Art. 75º Após lavrado o Auto de Embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com auxílio das autoridades policiais do Estado.

Art. 76º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 77º Pelas infrações das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis previstas nesta Lei e demais instrumentos legais, serão aplicadas ao proprietário as seguintes:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto aprovado, ou fazê-los depois de esgotados os prazos de execução: 20 (vinte) a 125 (cento e vinte e cinco) vezes a Unidade Fiscal Municipal (UFM);
II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: 30 (trinta) a 150 (cento e cinquenta) vezes a Unidade Fiscal Municipal (UFM);
III - pelo prosseguimento de obra embargada: 30 (trinta) a 290 (duzentos e noventa) vezes a Unidade Fiscal Municipal (UFM), por dia, a partir da data do embargo;
IV - por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença da Prefeitura ou órgão ambiental ou fazê-lo sem as precauções técnicas, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos: 10 (dez) a 200 (duzentos) vezes a Unidade Fiscal Municipal (UFM).
V - por outras infrações não descriminadas neste artigo, deverá ser observado para todos os fins o disposto na seção de multas prevista no Código de Obras do município e demais legislação pertinente.

§1º A Unidade Fiscal Municipal (UFM) mencionada nos incisos deste artigo é instituída por Lei Municipal Complementar, sendo atualizada anualmente.

§ 2º Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 78º O Poder Público Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

Art. 79º Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma, cuja área seja igual ou inferior à estabelecida nesta Lei, a aprovação do parcelamento como fracionamento estará condicionado a assinatura de um termo de acordo, averbado no Cartório do Registro de Imóveis, mediante o qual o proprietário e seus sucessores, quando intencionarem alienar mais uma parcela, ou o restante da gleba, obrigar-se-ão reservar as áreas verde e institucional proporcionalmente à área total que originariamente detinha, bem como executar a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 80º Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de áreas de lotes ou quadras verificadas em parcelamentos ou condomínios aprovados.

Art. 81º Nos locais das obras de infraestrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela Prefeitura para seu início e término, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e a identificação legal dos responsáveis técnicos.

Art. 82º A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo Poder Público.

Art. 83º Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal correspondente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curitibanos-SC, da corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, desde que observada pelos lotes resultantes, em qualquer hipótese, frente para a via pública.

Art. 84º Os loteamentos irregulares terão o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para providenciar sua regularização a partir da publicação da presente Lei.

Art. 85º As ocupações irregulares e desordenadas do solo do município, quando configuradas como conglomerado de habitações, deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme determina o Estatuto das Cidades.

Art. 86º Os casos omissos e as dúvidas de interpretação da presente lei serão resolvidos mediante parecer do órgão técnico competente da Prefeitura, e parecer do órgão de assistência técnica correspondente do Estado e, quando necessário, também pelo Conselho do Plano Diretor.

Art. 87º Esta Lei poderá ser revista e adequada no que for pertinente dentro de um período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de sua publicação, e revisões constantes a cada 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. Os procedimentos a serem adotados para a revisão deverão ser regulamentados através de decreto.

Art. 88º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 018 de 02 de abril de 1997 e demais disposições em contrário.

Prefeito.