

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013/2019, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2019.

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO
MUNICÍPIO DE CAPIVARI DE BAIXO PARA FINS
URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAPIVARI DE BAIXO, Estado de Santa Catarina, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e a seguinte Lei:

**TITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS**

Art.1º- Esta Lei estabelece normas e procedimentos administrativos, executivos, regras gerais e específicas em relação ao parcelamento do solo para fins urbanos no território do município de Capivari de Baixo, bem como os princípios previstos na Lei do Plano Diretor do Município, em consonância com o Estatuto das Cidades e Legislação Federal e Estadual pertinentes, a fim de assegurar o desenvolvimento do Município e as funções sociais da cidade.

Art. 2º - A presente Lei Complementar apresenta os seguintes objetivos, dentre outros:

- I** - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo e unificação para fins urbanos;
- II** - possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- III** - auxiliar o Poder Público Municipal no planejamento de obras e serviços públicos;
- IV** - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- V** - ordenar o crescimento da cidade;
- VI** - garantir a continuidade da malha urbana com um bom aproveitamento da infraestrutura;
- VII** - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º - Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas, deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 -

Estatuto da Cidade, e os princípios constantes da Lei nº1080/2006 do Plano Diretor de Capivari de Baixo e Lei específica de Regularização Fundiária.

§1º O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos condomínios urbanísticos.

§2º A presente Lei não dispõe sobre o parcelamento executado fora do perímetro urbano ou fora da zona de expansão urbana, sendo este considerado parcelamento em área rural, devendo ser observadas as normas federais vigentes para esta finalidade.

§3º As unificações de duas ou mais glebas ou lotes destinados à edificação também são regidas por esta Lei.

Art. 4º - Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou área em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento ou desmembramento, considerando:

I - loteamento: a divisão de gleba em parcelas destinadas à edificação, com abertura de novo arruamento ou modificação do existente;

II - desmembramento: a divisão de gleba em parcelas destinadas à edificação, com aproveitamento do arruamento existente;

III - condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

Art. 5º - Adotam-se as definições constantes no Anexo I os termos e expressões utilizados nesta Lei.

TITULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser executado somente quando a gleba a ser parcelada estiver localizada em área urbana, determinada através da Lei do Perímetro Urbano ou estar inserida em área de expansão urbana.

Art. 7º - O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes estão regulamentados pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento do solo.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo urbano em:

I - terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamentos;

V - área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes, conforme termos estabelecidos pela legislação ambiental Federal e Estadual vigente;

VII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou sistema de fossa e filtro anaeróbio;

VIII - áreas localizadas fora do perímetro urbano ou da zona de expansão urbana.

CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS, LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 9º - O parcelamento de solo localizado em zona de expansão urbana será incorporado ao perímetro urbano para todos os fins, após análise e aprovação definitiva do projeto de parcelamento, pelo órgão municipal competente.

Art. 10 - O parcelamento do solo urbano poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas através do plano de loteamento apresentado.

Art. 11 - Qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano ficará sujeita à aprovação prévia do Município, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 12 - A tramitação dos processos de parcelamento do solo urbano compreende as etapas:

I - de Consulta Prévia ou viabilidade, onde são requeridas diretrizes de parcelamento ao Município;

II - elaboração e apresentação de projeto urbanístico para aprovação do Município;

III- licenciamento ambiental por Órgão licenciador competente;

IV - aprovação dos projetos complementares;

V - emissão de Certidão de aprovação;

VI - emissão de certidão de conclusão das obras de infraestrutura ao término das obras;

VII - EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e do RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança aprovado pelo órgão competente, para as glebas que estiverem localizadas na Área ou Zona de Expansão Urbana.

SEÇÃO I DAS DIRETRIZES PARA A CONSULTA PRÉVIA

Art. 13 - Antes da elaboração do projeto, o interessado deverá a realizar a consulta prévia em relação às diretrizes gerais:

I - diretrizes do traçado viário básico, indicando as vias locais, as coletoras, as arteriais que deverão ser elaboradas, bem como suas respectivas larguras;

II - localização das áreas com restrição ao uso e ocupação do solo;

III - faixas não edificáveis;

IV - usos admissíveis na área, com as respectivas localizações;

V - reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

VI - requisitos para apresentação do projeto de loteamento.

Parágrafo Único. O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais pelo poder público municipal é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

Art. 14 - As diretrizes gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período, após o prazo estarão automaticamente prescritas e o processo arquivado.

Art. 15 - Para solicitação das diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deverá apresentar requerimento de consulta prévia ao município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba;

II - levantamento topográfico do imóvel;

III - planta georreferenciada do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia impressa, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel perfeitamente definida e traçada;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) orientação magnética e verdadeira do norte;

e) mês e ano do levantamento topográfico;

f) referência de nível;

g) arruamento vizinho (confrontante), com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como sua respectiva distância ao imóvel que se pretende parcelar;

h) localização georreferenciada em meio digital.

IV - outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão competente do município, responsável pela aprovação.

V - consulta de Viabilidade Técnica ao loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável.

Art. 16 - Deve ser comunicado ao Município qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, podendo haver à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 17 - Será indeferida pelo Município a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no Art. 8º, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I - incompatibilidade do empreendimento com o plano diretor;

II - a situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 18 - Fica facultado a fase de consulta prévia para:

I - loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 5 (cinco) unidades;

II - desmembramentos até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

SEÇÃO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 19 - Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do plano de loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - projeto de parcelamento do solo que deve ser apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel e também em arquivo digital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

b) divisas do imóvel perfeitamente definida e traçada;

c) arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

d) vias de circulação existente e projetada, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas escalas horizontal 1:1000 (um por mil), vertical 1:100 (um por cem) e transversal 1:100 (um por cem).

f) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes.

g) curvas de nível, atuais e projetadas, de metro em metro;

h) orientação magnética e verdadeira do norte;

i) mês e ano do levantamento topográfico;

j) referência de nível;

k) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

l) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares;

m) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares;

n) quadro de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as informações de área total do imóvel a ser loteado, área do arruamento, área dos lotes e quadras e áreas públicas.

II - projetos complementares devem ser apresentados em duas cópias impressas em papel e também em arquivo digital, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) projeto de terraplanagem e pavimentação de vias;

b) projeto de rede de drenagem das águas pluviais, com perfil do terreno, detalhes de caixas coletoras e estar de acordo com sistema de escoamento;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;

e) projeto de arborização de vias, logradouros públicos e área verde;

f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares, através de indicação da concessionária de água e esgoto sanitário a localização da tubulação ou futura tubulação coletora;

g) certidão de Viabilidade Técnica de atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica, de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários, se houver;

III - Memorial descritivo do loteamento será entregue em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) descrição do loteamento contendo suas características;

b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

d) memorial Descritivo de cada lote via urbana projetada e as áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao norte verdadeiro.

IV - Modelo de contrato de compromisso de compra e venda terá especificado, entre outras, as seguintes condições:

a) os compromissos do loteador quanto à execução do loteamento bem como os prazos previstos para sua execução;

b) rede de escoamento de águas pluviais, para microdrenagem;

c) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificação após os órgãos competentes declararem o aceite das obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos sanitários;

d) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no cronograma de obras;

e) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento do solo devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro no CREA ou CAU.

§ 2º As concessionárias de serviços públicos municipais deverão analisar os pedidos de aprovação dos projetos dentro da área de expansão urbana, desde que emitida aprovação prévia do empreendimento pelo município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

SEÇÃO III

DA DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20 - O interessado apresentará o cronograma de execução das obras do loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 21 - O pedido de autorização para aprovação de projeto do parcelamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando autorização assinado pelo proprietário com firma reconhecida,

ou assinado pelo empreendedor com autorização/procuração apresentada com firma reconhecida pelo proprietário;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III - instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

IV - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

V - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VI - orçamento das obras de infraestrutura;

VII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução;

VIII - certidão Negativa de Débitos Municipal do imóvel, do proprietário e do alvará do responsável técnico;

IX - avaliação dos terrenos para caução, emitido por profissional habilitado;

X - licenciamento ambiental emitido pelo Órgão ambiental licenciador;

XI - autorização expedida pelo órgão competente para corte da cobertura vegetal do terreno, quando for o caso;

XII - EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança aprovado pelo órgão competente, para as glebas que estiverem localizadas na Área de Expansão Urbana.

XIII - cronograma de execução de obras;

XIV- termo de compromisso de Execução de Obras no prazo de 2(dois) anos, prorrogável por igual período;

XV- termos de Caução de Lotes para execução de obras de infraestrutura.

SEÇÃO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 22 - O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

I - os lotes desmembrados ou desdobrados estiverem de acordo com as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

II - os lotes desmembrados tiverem acesso para via pública existente e com infraestrutura implantada;

III - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, deverá compreender uma porção que possa constituir lote independente, observada as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Excetua-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo ou sem acesso à via pública, quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de unificação ao lote extremante.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar os seguintes requisitos:

I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Obras;

II - cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver uma área mínima correspondente ao lote mínimo estabelecido pela zona em que se situa.

Art. 23 - Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao processo de desmembramento, deverá apresentá-lo anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - certidão Negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel e do proprietário;

III - quatro cópias do projeto de desmembramento ou desdobro apresentadas em papel na escala 1:1000 e uma cópia em meio digital, na escala indicada, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas às inundações, bosques, construções existentes, quando houver;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético;

d) dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

e) arruamento vizinho confrontante a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

f) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares;

g) quadro de áreas;

h) outras informações, a critério do órgão responsável pela aprovação.

IV - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) por profissional habilitado cadastrado e em dia com a Fazenda Municipal;

V - memorial descritivo de cada lote.

SEÇÃO V DA DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 24 - O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a aprovação do desmembramento, assinada pelo proprietário do imóvel;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de tributos municipais do imóvel e do proprietário;

IV - projeto de desmembramento conforme especificado no Art. 21;

V - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de projeto e execução por profissional habilitado, devidamente cadastrado e em dia com a Fazenda Municipal;

VI - declaração da existência de infraestrutura para atendimento dos lotes;

VII - memorial descritivo dos lotes.

DE SEÇÃO VI DO PROJETO UNIFICAÇÃO E DOCUMENTOS

Art. 25 - Nos casos de unificação, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de unificação, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade.

II - certidão Negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel e do proprietário;

III - quatro cópias do projeto de unificação apresentadas em papel na escala 1:1000 e uma cópia em meio digital, na escala indicada, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel perfeitamente definida e traçada;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas às inundações, bosques, construções existentes, quando houver;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior unificação que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares;

f) quadro de áreas;

g) outras informações a critério do órgão responsável pela aprovação.

IV - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) por profissional habilitado cadastrado e em dia com a Fazenda Municipal;

V - memorial descritivo dos lotes.

SEÇÃO VII

DA APROVAÇÃO, LIBERAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS E CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 26 - Para implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Capivari de Baixo deverá ser submetido à análise e aprovação dos projetos, com a emissão da respectiva licença pelo Município, observando-se:

I - licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;

II - admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;

III - licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidas, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente.

Art. 27 - Cumpridas as exigências em relação à aprovação do parcelamento do solo, será assinado, entre o proprietário e o Município, Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, a propriedade das áreas públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, rede de coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizada;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os projetos complementares, podendo ser prorrogado por igual período;

IV - caucionar, como garantia de execução das obras de infraestrutura, a quantidade de lotes compatível com o valor do orçamento das mesmas;

V - apresentar avaliação dos lotes a serem caucionados, realizado por profissional habilitado e deverão ser homologada pelo município através da Comissão de Avaliação Municipal, e que corresponda, ao custo dos serviços e obras a serem executadas;

VI - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

VII - comunicar por requerimento a conclusão das obras de infraestrutura;

§1º A área de terreno caucionada poderá ser substituída por caução em dinheiro, fiança bancária, seguro garantia ou outros imóveis passíveis de alienação;

§2º O proprietário poderá solicitar a liberação da proporcional dos lotes em garantia após a efetiva comprovação da conclusão de mais de 50% (cinquenta por cento) das obras do projeto, sendo que o restante da liberação apenas na conclusão final das obras.

§3º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município e será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari de Baixo.

Art. 28 - Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 29 - Mediante Laudo de Conclusão de Obras emitido pelo responsável técnico pela execução das obras do loteamento, atestado de conclusão das obras de

abastecimento de água e energia, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos, licenciamento ambiental vigente e atestado de conclusão da fiscalização do município, será emitido Termo de Conclusão do Loteamento e a liberação das áreas caucionadas.

Parágrafo Único. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificados indicando as alterações realizadas.

Art. 30 - Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso estas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes, caução em dinheiro, fiança bancária, seguro garantia ou outros imóveis passíveis de alienação.

CAPITULO III DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

Art. 31 - Aplicam-se ao condomínio urbanístico os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações do município, deverão estar de acordo com o sistema viário do Município e seguir disposições estabelecidas para loteamento.

Art. 32 - A área total da gleba para implantação do condomínio urbanístico não poderá ultrapassar a 50.000,00 m²(cinquenta mil metros quadrados).

Art. 33 - As áreas públicas, com exceção do sistema viário, destinadas aos espaços livres de uso público e à implantação de equipamentos não serão inferiores a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada.

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro do condomínio e podem a critério do Município situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º Só será permitida a implantação de áreas públicas e espaços livres em outro local dentro do perímetro urbano se comprovado que a região na qual se insere o condomínio não necessita dessas áreas públicas e espaços livres.

Art. 34 - A implantação do condomínio urbanístico não poderá interromper o prolongamento das vias: arteriais, coletoras, marginais de rodovias, ferrovias, e fundos de vales.

§ 1º As vias internas do condomínio urbanístico deverão ter:

I - passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - secção da via carroçável mínima de 7,00 m (sete metros) conforme Sistema Viário do Município, mobilidade e circulação.

§ 2º Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 35 - O condomínio urbanístico horizontal deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos com área mínima de 10m² (dez metros quadrados).

Art. 36 - Todo condomínio urbanístico deverá ser cercado por muro com altura máxima de 3,00m, (três metros), sendo dispensado nas divisas onde houver algum acidente geográfico natural.

Art. 37 - Além das áreas de uso público previsto no Art. 33, o condomínio urbanístico deverá possuir área de lazer de uso comum, coberta ou externa, na proporção de, no mínimo, 2,0m² (dois metros quadrados) para cada unidade autônoma.

Art. 38 - Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção dos espaços livres públicos e de lazer interno ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - disposição dos resíduos sólidos de cada unidade, em ponto único localizado externamente ao condomínio, para coleta e a disposição final;

IV - serviços de manutenção de iluminação das áreas comuns.

Art. 39 - As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 40 - No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 41 - A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser garantida.

Art. 42 - Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela fiscalização e segurança, bem estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

CAPITULO IV

DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 43 - Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 44 - As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos quando a área matriculada for superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 45 - A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 46 - As áreas de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pelo Município, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Parágrafo Único - A área pública até a sua utilização deverá identificada com placa informativa, indicando que se trata de área pública, instalada pelo proprietário ou loteador.

Art. 47- Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§1º Áreas destinadas aos espaços livres de preservação de área verde deverão ter no mínimo 8% (oito por cento) da área loteada.

§2º Áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários tais como: caixa d'água, subestação de energia elétrica, recolhimento e tratamento de esgotos, educação, cultura, esporte e lazer, assistência social, saúde e outros de interesse público e social deverão ter, no mínimo 7% (sete por cento) da área loteada.

§3º Nas áreas públicas destinadas aos espaços livres de preservação de área verde, a critério do Poder Público, podem ser implantados parques ou praças públicas com áreas arborizadas, destinadas à área de lazer.

§4º As áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 40% (quarenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros);

III - a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse público, apresentada pelo loteador e aprovada pelo Município, não podendo estar situadas nas faixas não edificáveis e ser fracionada em mais de duas partes;

IV - não serão computados como área os canteiros centrais ao longo das vias;

V - não poderão ser computadas como áreas públicas, as áreas de preservação permanente;

VI - quando do interesse do Município e com a aprovação do Conselho da Cidade, as áreas poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

Art. 48 - Nenhum serviço ou obra pública poderá prestado ou executado em terreno loteado sem aprovação do Município.

Art. 49 - O comprimento das quadras dos lotes residenciais não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e inferior a 50,00m (cinquenta metros), sendo que o arruamento deve estar de acordo com o sistema viário existente ou projetado no entorno.

Art. 50 - As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias não edificável com largura mínima conforme aprovado pelo Município.

Art. 51 - Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de melhorias de abastecimento para atender o empreendimento.

Art. 52 - No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

SEÇÃO I DA INTERVENÇÃO

Art. 53 - No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, o Município deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Além do previsto no caput deste artigo, o Município deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer nas penalidades cabíveis.

§ 2º Havendo a omissão do Município, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art. 54 - Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Executivo Municipal a existência de parcelamento irregular, devendo o órgão municipal competente tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior.

Art. 55 - Decorrido o prazo previsto no caput do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, o Município pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei vigente.

CAPITULO V DOS PARCELAMENTOS ILEGAIS

Art. 56 - Serão considerados parcelamentos ilegais e sujeitos à regularização nos termos da legislação vigente:

I - parcelamento licenciado e não registrado;

II - parcelamento não licenciado e clandestino;

III - parcelamento que não atenda a destinação de áreas públicas, nos termos desta lei.

Art. 57- Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, o Município deverá definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Caso não seja possível disponibilizar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deverá ressarcir o Município, em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o custo referente ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 58 - O Município deverá notificar o empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação realizada pessoalmente ao notificado, que deverá assinar o recebimento.

Parágrafo Único. Caso haja três tentativas de notificação e a mesma não seja possível de ser realizada, o Município procederá à notificação através da publicação em jornal.

Art. 59 - O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

§ 1º O Poder Executivo Municipal estipulará o prazo que não excederá a 180 (cento e oitenta) dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do caput deste artigo, após análise das irregularidades.

§ 2º Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

Art. 60 - A Regularização Fundiária no Município deverá ser tratada de acordo com Lei específica.

CAPITULO VI DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 61 - Os loteamentos caracterizados como de interesse social, de iniciativa do Poder Público, declarado pelo Órgão responsável pela política habitacional do Município, caracterizando obrigatoriamente a natureza social do empreendimento, com o objetivo de atender programas sociais, devidamente aprovado por Lei Municipal específica, sendo que o loteamento deverá ter a infraestrutura mínima de:

I - vias de circulação;

II - meio-fio;

III - escoamento das águas pluviais;

IV - rede de abastecimento de água potável;

V - soluções para o esgotamento sanitário;

VI - rede de abastecimento de energia elétrica.

§ 1º O lote em áreas caracterizadas como de interesse social poderá ter, no mínimo, 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 6,00 (seis) metros.

§ 2º Em casos excepcionais de regularização dos parcelamentos em áreas de interesse social existente, após avaliação técnica pelo Município, e aprovados pela Câmara Municipal, poderão ser tolerados lotes de no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 3º Os Loteamentos de interesse Social deverão possuir área de lazer de uso comum, coberta ou externa, na proporção de, no mínimo, 2,0m² (dois metros quadrados) para cada unidade autônoma.

§ 4º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como quando destinadas ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão seguir projeto específico pertinente a cada caso sendo este avaliado tecnicamente e aprovado pelo Município.

CAPITULO VII DAS PENALIDADES

Art. 62 - Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados ao Município e a terceiros.

Art. 63 - Dar início ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística, sob pena de multa de 2000 UFRM (Unidade Fiscal do Município) e embargo do empreendimento.

Parágrafo Único. É considerado infrator aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis sob pena de multa de 2000 UFRM.

Art. 64 - Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I - parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;
- II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Art. 65 - Os recursos recolhidos pelas multas serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPITULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 - O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e tipo de construção nos lotes, ainda que mais restritivas que as legais por meio de averbação na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 67- Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei, ainda não iniciados, terão um prazo de 1 (um) ano para iniciar a implantação do projeto aprovado, sendo que após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 68 - Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Capivari de Baixo.

Art. 69 - Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano em vista de Lei Federal vigente e leis municipais integrantes do Plano Diretor Municipal.

Art. 70 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Capivari de Baixo, SC, 25 de novembro de 2019.

**Nivaldo de Sousa
Prefeito Municipal**

ANEXO I – CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

Alvará: documento expedido pelo Poder Público concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

Aprovação: ato que legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

Área pública: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

Área de fundo de vale: corresponde à área de preservação permanente de destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, e que está fora do perímetro urbano.

Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, a indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

Área verde: área destinada aos espaços livres de uso público, tais como praças, parques ou bosques;

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

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

Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

Condomínio urbanístico: a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio;

Desmembramento: É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Empreendedor: O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

Faixa não edificável ("non aedificandi"): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

Gleba: Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIX - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

Lote: porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo urbano;

Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, respeitando-se as diretrizes de arruamento;

Parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento,

observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

Registro: ato que legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça, a aprovação será considerada sem efeito;

Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, clandestinos ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;-.

Testada: dimensão frontal do lote;

·.

Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;

Unificação: Considera-se unificação a junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Vias: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

Área ou Zona de Expansão Urbana: é a área que o Município reserva para receber, por meio de parcelamento ou unificação do solo urbano, novas edificações e equipamentos urbanos, no normal crescimento da cidade e deve ser delimitada pelo Município e submetida às restrições urbanísticas do Plano Diretor.