



MUNICÍPIO DE MARACAJÁ
ESTADO DE SANTA CATARINA

CÂMARA DE VEREADORES DE MARACAJÁ

PROTOCOLO

Nº 197/2024

Recebido em 23/06/24, às 14:50

Thais da Silva
Diretora Administrativa

LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE 27 DE JUNHO DE 2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACAJÁ

PROJETO DE LEI Nº 06 de 23, 04, 24

Data de Envio ao Legislativo: 25, 04, 24

Data Devolução ao Executivo: 27, 06, 24

Data da Publicação da Lei: 27, 06, 24

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

ANIBAL BRAMBILA, **Prefeito Municipal de Maracajá**, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos os habitantes deste município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maracajá - SC, fundamentada na Constituição Federal; nas Leis Federais nº 6766/79 e nº 10257/2001 e na Lei Estadual nº 6063/82.

Art. 2º Os Parcelamentos de Solo realizados no Município serão identificados como loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramento/unificações ou condomínios.

I. Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, com a execução de infraestrutura, tais como: Pavimentação, Drenagem Pluvial, Abastecimento de Água e Esgoto e Energia elétrica.

II. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, respeitando as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamento da infraestrutura do sistema viário existente e registrado ou existente anteriormente a 2010.

III. Nos casos previstos no parágrafo anterior, é considerado sistema viário existente quando este arruamento for anterior ao mapeamento aerofotogramétrico georreferenciado com resolução espacial de 0,39m, realizado pelo Estado de Santa Catarina em 2010, ou:

- estar devidamente incluso em parcelamento existente do solo aprovado na municipalidade;
- estar inserido em bases cartográficas oficiais, em escala adequada e anterior ao período de 2010.

IV. A regularização das vias existentes até 2010, ora reconhecidas como parte do sistema viário, poderá se dar por doação, desapropriação, permuta, cessão, transação ou compensação, precedido da

respectiva lei autorizativa, seguida de escritura pública e posterior registro na matrícula imobiliária como área afetada pela respectiva via.

V. Considera-se remembramento ou unificação a união de dois ou mais lotes para formar um único lote.

VI. Considera-se desdobro a divisão, de lote, desde que possua infraestrutura como Pavimentação, Drenagem Pluvial, Abastecimento de Água e Energia elétrica, ocupado por no mínimo duas construções construídas anteriormente a 2010, para fins residenciais ou comerciais, para constituir 02 (dois) lotes, com matrículas distintas.

VII. Considera-se Condomínio Urbanístico a divisão de gleba em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, áreas estas de suas responsabilidades, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. O condomínio pode se apresentar da forma horizontal e/ou vertical, residencial e/ou comercial e/ou industrial.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes.

II. Nos locais em Área de Preservação Permanente (APP), ou em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica.

III. Nos terrenos que tenham sido modificados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados.

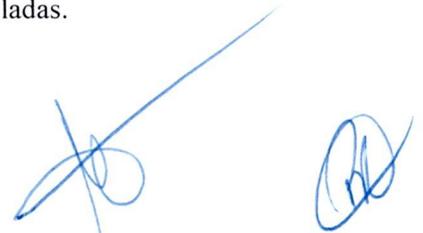
IV. Nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas, por meio de laudo geotécnico específico com Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 4º Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido à aprovação do Departamento de obras, habitação e serviços urbanos, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Municipal.

Art. 5º Para o Licenciamento do Parcelamento do Solo em territórios municipais menores que 100 (cem) hectares, será exigido Estudo Ambiental Simplificado (EAS), composto por Licença Ambiental Prévia - (LAP) e Licença Ambiental de Instalação - (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO), fornecido pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - (IMA/SC).

Art. 6º Acima de 100 (cem) hectares deverá ser realizado Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) fornecido pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - (IMA/SC).

Art. 7º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, na Macrozona Urbana, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano, ou, em áreas parcialmente cortadas pelo perímetro urbano, que serão classificadas como área de expansão urbana e poderão ser parceladas.



CAPÍTULO I

DO MUNICÍPIO

Art. 8º Cabe ao Departamento de obras, habitação e serviços urbanos aprovação dos projetos e acompanhamento da execução das instalações de infraestrutura urbana e ao parcelamento do solo, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. O(s) profissional(ais) do Departamento de obras, habitação e serviços urbanos, tecnicamente habilitado(s) promoverá(ão) a análise dos projetos urbanos, os mesmos deverá(ão) ter sido admitido(s) por concurso e registrar(em) ART ou RRT de cargo e função específicos.

Art. 9º Em qualquer período de aprovação e operação de parcelamento, o Departamento de obras, habitação e serviços urbanos poderá exigir que lhe sejam exibidas as plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessário.

Art. 10 O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

- I. Tais obras e serviços forem executados pelo loteador às suas próprias custas;
- II. A gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO OU INCORPORADOR

Art. 11 O responsável técnico, proprietário ou incorporador do parcelamento responderão pela veracidade dos documentos apresentados.

Parágrafo único. Não é da competência do Poder Público, atestar propriedade, posse ou domínio sobre as áreas parceladas, cabendo-lhe tão somente o registro das responsabilidades envolvidas sobre a operação em questão.

Art. 12 Cabe ao proprietário ou incorporador do parcelamento do solo:

- I. A demarcação com marcos em concreto as quadras, áreas públicas e de uso comum e com piquetes de madeira os lotes;
- II. A implantação:
 - a) dos meios fios;
 - b) da rede de distribuição de energia elétrica;



- c) da rede de iluminação pública;
- d) da rede de distribuição de água;
- e) da rede de drenagens de águas superficiais;
- f) das galerias de águas pluviais;
- g) da pavimentação de todas as ruas projetadas;
- h) da execução do projeto de arborização;
- i) das cercas nas áreas verdes;
- j) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual;
- k) do sistema de esgoto.

III. A manutenção do sistema viário, das áreas públicas, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, até o registro do loteamento ou a emissão do Certificado de Conclusão de Obra, o que ocorrer por último.

CAPÍTULO III

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 13 Só poderão realizar projetos de parcelamento os profissionais devidamente habilitados e registrados no Conselho Federal de Técnicos Industriais – CFT, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SC, bem como no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SC.

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

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 14 Nos loteamentos de qualquer modalidade, o total das áreas destinadas ao Sistema viário, área de utilidade pública e área verde, não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.



Art. 15 O saldo percentual estipulado no artigo anterior, após extraídas as áreas destinadas ao Sistema viário, será dividido equitativamente entre as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e aquelas destinadas aos espaços livres de uso público, com discrepância não superior a 10% (dez por cento) do referido saldo.

Art. 16 O aceite das áreas de utilidade pública para viabilidade dos espaços descritos no artigo anterior, ficará ao cargo do Departamento de obras, habitação e serviços urbanos.

Art. 17 Quando o conjunto de áreas destinadas ao Sistema viário ultrapassar os 20% (vinte por cento) da área computável da gleba, os índices das áreas de utilidade pública e área verde deverão ser fixados em 7,5% (sete e meio por cento) em cada uma delas.

Art. 18 Os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa não edificável previstas em lei;

Art. 19 As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme a indicação fornecido pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos do Município;

Art. 20 Para efeito de pavimentação, serão considerados pavimentos, estruturas de múltiplas camadas, construídas sobre a superfície final de terraplenagem, destinadas a técnica para resistir os esforços oriundos do tráfego do veículo e do clima, podendo ser construído do tipo rígido ou flexível, caracterizados como:

Tipo flexível: Asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) e suas camadas de base, sub-base, reforço de subleito, quando necessárias ao devido suporte da via.

Tipo flexível: Lajota ou paver intertravado e suas camadas de assentamento, base, sub-base, reforço de subleito, quando necessárias ao devido suporte da via.

Tipo rígido: piso em concreto-cimento composto por placas de concreto de cimento Portland e sua camada de sub-base, quando necessárias ao devido suporte da via.

Art. 21 Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3,5% (três vírgula cinco por cento) desde a testada até a linha do meio fio.

Art. 22 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade.

Art. 23 As áreas e testadas mínimas dos lotes, obedecerão aos seguintes critérios:

Para áreas desmembradas de caráter padrão: 12,00 m (doze metros);



Para áreas desmembradas de caráter popular: 8,00 m (oito metros);

Para áreas resultantes de loteamentos padrões: 12,00 m (doze metros);

Para áreas resultantes de loteamentos de interesse social: 8,00 m (oito metros);

Para áreas resultantes de loteamentos industriais ou correlatos: 20,00 m (vinte metros).

Parágrafo único. Tanto para desmembramentos quanto para os loteamentos, as medidas mínimas de testada de lote em esquina serão de 15,00 m (quinze metros) para operações urbanas padrões e de 10,00 m (dez metros) para as de interesse social.

Art. 24 As áreas mínimas necessárias aos terrenos resultantes das operações urbanas serão as seguintes:

Para áreas desmembradas de caráter padrão: 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

Para áreas desmembradas de caráter popular: 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

Para áreas resultantes de loteamentos padrões: 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

Para áreas resultantes de loteamentos de interesse social: 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

Para áreas resultantes de loteamentos industriais ou correlatos: 800,00 m² (oitocentos metros quadrados).

Em casos de ocupações consolidadas, para finalidade de desdobro, conforme descrito nesta lei, a área mínima é de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes.

Parágrafo único. As dimensões mínimas descritas acima ficam condicionadas à consulta de viabilidade conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, podendo, dependendo do local, ser maiores.

Art. 25 Os projetos de arruamento dos loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões:

I. Largura mínima da rua: 12 m (doze metros) e faixa carroçável de 8 m (oito metros) para loteamentos residenciais;

II. Largura mínima de 15 m (quinze metros) e faixa carroçável de 11 m (onze metros) para loteamentos industriais;

III. Em ruas sem saída deverão obrigatoriamente conter em seu final, bolsão para retorno, salvo, quando a via der ligação futura a outra via existente, conforme indicação do Departamento de obras, habitação e serviços urbanos;

IV. Rampa longitudinal máxima da faixa carroçável de 20% (vinte por cento) para loteamentos residenciais e 8% (oito por cento) para loteamentos industriais;



V. Comprimento máximo da quadra será de 200 m (duzentos metros), em caso específico de manutenção do sistema viário já existente, a quadra poderá ser maior, desde que aprovada pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos;

VI. Serão admitidos comprimentos de quadra superiores as estabelecidas no inciso V, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de condomínios por unidades autônomas;

VII. Servidões já registradas na matrícula do imóvel serão reconhecidas pelo Município como parte do sistema viário, com largura a ser definida pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos do Município.

Parágrafo único. As dimensões mínimas descritas acima ficam condicionadas à Lei de Mobilidade Urbana, podendo, dependendo do local, ser maiores.

CAPÍTULO V

DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 26 A Consulta Prévia é obrigatória, e a Prefeitura, mediante requerimento, fornecerá no prazo de 15 (quinze) dias, um documento de Consulta Prévia, contendo informações sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, alinhamentos dos sistemas viários projetados e existentes, bem como indicação dos equipamentos urbanos e áreas verdes, apresentando para isso:

I. Certidão de matrícula atualizada do imóvel;

II. Planta planimétrica, cadastral com aerofoto, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000, Universal Transversa Mercator (UTM), Fuso nº 22, Meridiano Central 51º, contendo as suas divisas perimetrais.

§1º Caso a matrícula apresente precariedade nas informações deverá ser realizada, para as etapas seguintes, a sua retificação, conforme art. 213, inciso II, §14 da Lei 10.931/04 (alteração da Lei 6015/73).

§2º Prioritariamente os arquivos deverão ser protocolados em versão física devidamente assinados e entregues no Departamento de obras, habitação e serviços urbanos do município. Quando solicitado a viabilidade será realizada de forma digital, sendo os arquivos fornecidos em formato PDF assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico e em formato *Computer Aided Design* (CAD) para a planta planialtimétrica e cadastral.

Art. 27 As diretrizes expedidas na Consulta Prévia, vigorarão pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do despacho final do órgão competente da municipalidade.

Art. 28 Tendo a Consulta Prévia, o empreendedor passará para a aprovação da viabilidade e deverá apresentar o anteprojeto de loteamento, ao órgão competente da municipalidade, em no



mínimo 2 (duas) vias de igual teor e forma, que deverá atender todas as exigências contidas na consulta prévia, e mais as seguintes:

I. Certidão de matrícula atualizada do imóvel;

II. Planta planialtimétrica e cadastral, respeitando as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000, Universal Transversa Mercator (UTM), Fuso nº 22, Meridiano Central 51°, contendo as suas divisas perimetrais, arruamento e proposta de divisão de glebas, quadras e lotes, já com as definições das áreas públicas e verdes.

Parágrafo único. Caso a matrícula apresente precariedade nas informações deverá ser realizada, para as etapas seguintes, a sua retificação, conforme art. 213, inciso II, §14 da Lei 10.931/04 (alteração da Lei 6015/73).

Art. 29 Será fornecido ao proprietário, incorporador ou responsável técnico uma via contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade.

Art. 30 A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto definitivo terá validade por 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser renovado por até duas vezes de igual período.

Art. 31 Aprovado as etapas anteriores, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

I. Os projetos de engenharia deverão estar georreferenciados respeitando as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000, Universal Transversa Mercator (UTM), Fuso nº 22, Meridiano Central 51° e dispostos em no mínimo 2 (duas) cópias impressas, podendo ser solicitado pelo setor de engenharia, em meio digital, sendo os arquivos fornecidos em formato PDF assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico e os desenhos em formato *Computer Aided Design* (CAD), juntando os seguintes documentos:

I. Projeto de parcelamento, com as subdivisões das quadras e lotes especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes com as respectivas dimensões lineares e angulares, com os raios e cotas necessárias, indicando os traçados e eixos dos arruamentos em escala adequada. No projeto deverá constar ainda:

- a) área escriturada;
- b) área loteada;
- c) área destinada ao sistema viário;
- d) área verde;
- e) área destinada aos equipamentos públicos;
- f) área de APP e não edificante;



II. Projeto de terraplenagem, contendo as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro), ou inferior, em casos específicos de projeto, indicando em perfil longitudinal correspondente para cada traçado a representação da movimentação de massas, corte ou aterro. No projeto deverá constar ainda:

- a) memória de cálculo dos volumes de corte e aterro;
- b) indicar em projeto o destino final de material de bota-fora e/ou caixa de empréstimo conforme os projetos apresentados.

III. Projeto de drenagens de águas pluviais, contendo todos traçados, bocas de lobo, galerias, diâmetros e comprimentos. No projeto deverá constar ainda:

- a) estudo hidrológico e hidráulico para dimensionamento dos dispositivos hidráulicos, com período de retorno (T) de 2 (dois) anos para microdrenagem residencial, 5 (cinco) anos para microdrenagem comercial, 10 (dez) anos para macrodrenagem rurais e 50 (cinquenta) anos para macrodrenagem em áreas comerciais e residenciais;
- b) seção transversal tipo, com detalhamento construtivo das bocas de lobo e galerias pluviais.

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

- a) memória de cálculo dos quantitativos de pavimentação;
- b) dimensionamento da estrutura do pavimento, que deverá atender as normas técnicas;
- c) seção transversal tipo, com detalhamento das camadas do pavimento e passeios públicos;
- d) detalhamento construtivo do meio fio;
- e) Projeto de sinalização vertical e horizontal.

V.O projeto de distribuição e abastecimento de água e esgoto seguirá as diretrizes propostas pela concessionária.

VI.O projeto de distribuição de energia elétrica, seguirá as diretrizes propostas pela concessionária.

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

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;
- b) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento do Uso do Solo, definindo a zona de uso.

VIII. Termo de compromisso e responsabilidade da caução constando a localização e lotes a serem caucionados, com posterior análise e aprovação da municipalidade.

IX. Licenciamento ambiental (LAP e LAI) aprovados pelo IMA/SC.

X. Certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso.

XI. Cronograma físico-financeiro de execução das obras.

XII. Os profissionais deverão comprovar sua capacidade técnica mediante a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

§1º Os projetos de engenharias acima descritos constituem-se, no mínimo, por Plantas ou Desenhos, Memoriais Descritivos, Memórias de Cálculo e Anotação de Responsabilidade Técnica.

§2º O sistema de tratamento de esgotamento cloacal individual ou rede de esgotamento cloacal com no mínimo as obras necessárias para instalação de uma estação elevatória final para ligação na rede existente ou com espera para ligação futura no padrão da concessionária, observando a legislação Federal e Estadual sobre o assunto.

§3º Os projetos previstos neste artigo referentes a distribuição e abastecimento de água e distribuição de energia elétrica deverão ser apresentados devidamente aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

§4º Os documentos acima exigidos para aprovação do Município não alteram nem descaracterizam as exigências da Lei Federal no seu Art. 18 da Lei 6766/79.

Art. 32 A aprovação das etapas de projetos pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos terá o prazo de até 30 (trinta) dias para análises e deliberações dos projetos apresentados.

§1º O órgão competente da municipalidade desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando faltar documentação inerente à análise do processo.

§2º Quando houver considerações a serem ajustadas, no reingresso do processo no Departamento de obras, habitação e serviços urbanos do Município, o prazo de análise também reiniciará.

Art. 33 A instalação ou modificações em projetos já aprovados somente poderão ser promovidas após a sua aprovação.

Art. 34 Uma operação de loteamento é considerada concluída quando aprovada a vistoria pela fiscalização.

Parágrafo único. Se por ocasião da vistoria, for constatado que a operação foi alterada, em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão notificados, e obrigados a regularizar os projetos.

Art. 35 A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento.

TÍTULO II

DOS CONDICIONANTES DE PROJETO PARA PARCELAMENTOS





CAPÍTULO I

DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE PARCELAMENTO

Art. 36 Os parcelamentos em Zona Rural estarão enquadrados no regime da Lei 4504/64 e do Decreto 62504/68, configurando um parâmetro mínimo de 2,0 ha (dois hectares), conforme o Módulo Rural – FMP, do Sistema Nacional de Cadastro Rural, ressalvadas as exceções relacionadas no artigo segundo do referido Decreto.

Art. 37 Nas localidades rurais, conformadas culturalmente pela aglutinação de equipamentos coletivos e de comércio, igrejas, salões paroquiais ou associativos, armazéns e similares, bem como equipamentos esportivos como campos, quadras e canchas, o Poder Público Municipal irá promover o planejamento adequado das condições de urbanidade daquela nucleação, instituindo recorte urbano e a identificação de seu perímetro, através de Decreto Municipal demarcado pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos, devidamente aferido pelo Conselho da Cidade.

CAPÍTULO II

DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÃO/REMEMBRAMENTOS

Art. 38 Desmembramentos são parcelamentos cujos terrenos resultantes e remanescentes mantêm as seguintes características originais:

- I. Com testada mínima para logradouro público existente, dotado da infraestrutura básica necessária ao atendimento das unidades resultantes;
- II. Com área compatível às exigências da zona a que está inserido;
- III. Que não resulte em terrenos enclausurados, encravados, sem testada para logradouro ou atendido por servidão de caráter privado;
- IV. Cuja continuidade de testadas de lotes resultantes à frente de logradouro existente não ultrapasse a medida de 200 (duzentos) metros da última via de acesso sem a previsão de transposição por área de caráter público; e
- V. Adequado ao uso e ocupação previsto pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Qualquer eventual abertura de logradouro, mesmo em caráter privado, descaracterizará parcelamento por desmembramento, sujeitando o mesmo às prerrogativas e exigências previstas para o modelo por loteamento.

Art. 39 Os projetos de engenharia de desmembramento ou unificação/remembramento deverão estar georreferenciados respeitando as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000, Universal Transversa Mercator (UTM),



Fuso nº 22, Meridiano Central 51º e dispostos em no mínimo 2 (duas) cópias impressas, podendo ser solicitado pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos, em meio digital, sendo os arquivos fornecidos em formato PDF assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico e os desenhos em formato Computer Aided Design (CAD), juntando os seguintes documentos:

- I. Requerimento, preenchido e assinado pelo(s) proprietário(s) do imóvel;
 - II. Certidão de matrícula atualizada do imóvel;
 - III. Os profissionais deverão comprovar sua capacidade técnica mediante à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registo de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT;
 - IV. No(s) desenho(s) e memorial(ais) descritivo(s) deverão estar incluídas a relação discriminativa das áreas dos imóveis, desmembradas ou unificadas/remembradas, incorporadas ao sistema viário, e remanescentes, bem como quadro de coordenadas georreferenciadas com devidas descrições perimetrais alvo de projeto;
 - V. Nos desenhos do desmembramentos deverão estar contido as curvas de nível topográficas do imóvel com equidistância de 1 m (um metro), ou inferior;
- §1º Caso a matrícula apresente precariedade nas informações deverá ser realizada, para as etapas seguintes, a sua retificação, conforme art. 213, inciso II, §14 da Lei 10.931/04.
- §2º Os projetos de engenharias acima descritos constituem-se, no mínimo, por plantas ou desenhos, memoriais descritivos, e documento de responsabilidade técnica.

CAPÍTULO III DOS DESDOBROS

Art. 40 O desdobro será aprovado quando:

- I. For comprovado que o lote a ser desdobrado já foi objeto de parcelamento do solo anterior;
- II. Estiver ocupado com fins residenciais ou comercial/serviços/industrial de pequeno porte com construções;
- III. Estiver servido de infraestrutura básica;
- IV. O novo lote resultar em área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5,00 m (cinco metros);
- V. Não houver abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes.



Art. 41 Os projetos de engenharia de desdobro deverão estar georreferenciados respeitando as normas técnicas, em escala adequada, georreferenciada pelo sistema de coordenadas geodésicas oficial SIRGAS-2000, Universal Transversa Mercator (UTM), Fuso nº 22, Meridiano Central 51° e dispostos em no mínimo 2 (duas) cópias impressas, podendo ser solicitado pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos, em meio digital, sendo os arquivos fornecidos em formato PDF assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico e os desenhos em formato Computer Aided Design (CAD), juntando os seguintes documentos:

I. Requerimento, preenchido e assinado pelo(s) proprietário(s) do imóvel;

II. Certidão de matrícula atualizada do imóvel;

III. Os profissionais deverão comprovar sua capacidade técnica mediante à Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT;

IV. No(s) desenho(s) e memorial(ais) descritivo(s) deverão estar inclusas a relação discriminativa das áreas dos imóveis em desdobro, incorporadas ao sistema viário, e remanescentes, bem como quadro de coordenadas georreferenciadas com devidas descrições perimetrais alvo de projeto;

V. Nos desenhos dos desdobros deverão estar contido as curvas de nível topográfica do imóvel com equidistância de 1 m (um metro), ou inferior.

§1º Caso a matrícula apresente precariedade nas informações deverá ser realizada, para as etapas seguintes, a sua retificação, conforme art. 213, inciso II, §14 da Lei 10.931/04.

§2º Os projetos de engenharias acima descritos constituem-se, no mínimo, por plantas ou desenhos, memoriais descritivos, e anotação de responsabilidade técnica.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 42 No parcelamento de interesse social, os loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, a área de cada unidade deverá ser de no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 m (cinco metros).

Art. 43 Loteamentos de caráter popular somente poderão ser promovidos pela iniciativa pública em áreas declaradas por Decreto Municipal, devidamente referendado pelo Conselho da Cidade e respeitando os índices do Art. 26 desta Lei.

Art. 44 Para a tramitação dos loteamentos populares deverão ser atendidos os artigos contidos no capítulo IV desta Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos de interesse social de iniciativa pública terão prioridade sobre a análise, deliberação e operação de processos sobre aqueles de caráter privado.



CAPÍTULO V

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 45 Os Loteamentos Industriais serão promovidos exclusivamente em zonas definidas com fim industrial pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou registrado por Decreto Municipal.

Art. 46 A iniciativa privada poderá promover loteamentos industriais, desde que verificadas pelo Departamento de obras, habitação e serviços urbanos.

Art. 47 Os loteamentos industriais passarão pelo processo de aprovação, sendo exigido os documentos conforme loteamento padrão.

Parágrafo único. Os loteamentos industriais de iniciativa pública terão prioridade sobre a análise, deliberação e operação de processos sobre aqueles de caráter privado.

Art. 48 Os loteamentos industriais possuirão requisitos urbanísticos diferenciados dos loteamentos padrões, com sistemas públicos de abastecimento e redes de serviço adequados às demandas do padrão industrial específico do parcelamento, explicitados adiante:

I. Área mínima de 800 metros quadrados;

II. Testadas mínimas de 20 metros;

III. As vias terão dimensões mínimas de 15 m (quinze metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

Art. 49 Ao serem instalados em confrontação com áreas urbanas consolidadas, os loteamentos industriais, mesmo estando em zona industrial definida pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, terão por obrigação a preservação dos confrontantes por meio de cinturão verde, com largura relativa aos usos e atividades, quando por isso impliquem incômodo ou prejuízo à habitação.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 50 Fica instituída a modalidade de Condomínio Urbanístico, definida nesta lei, a qual deverá observar, além das demais disposições, as seguintes condições:

I. Atender a Legislação Municipal no que diz respeito às diretrizes urbanísticas, ambientais, de ordenamento territorial e de construção;

II. O local escolhido pelo empreendimento não venha, por qualquer motivo, a ser um entrave ao desenvolvimento urbano futuro do sistema viário.

Art. 51 O empreendimento será admitido em todas as zonas de uso, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



Art. 52 A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

Art. 53 Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional ou comercial, assim como a fração ideal correspondente.

Art. 54 Nos condomínios, é permitida a construção de muros em todo o seu perímetro, podendo o acesso ficar restrito aos condôminos.

Art. 55 O registro dos condomínios horizontais serão aforados no Registro de Imóveis da Comarca, seguindo a legislação específica para a sua instituição jurídica.

Art. 56 Independente de sua discrepância normativa em relação a presente Lei, os Condomínios Horizontais deverão atender aos pressupostos exigíveis aos loteamentos, seguindo inclusive os requisitos urbanísticos previstos para tal.

SEÇÃO I DAS CAUÇÕES

Art. 57 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

§1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas, cabendo ao setor de engenharia identificar os lotes a serem caucionados.

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

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

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

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

§6º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.



SEÇÃO II DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 58 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6766/79 e suas alterações.

§1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação, dos logradouros e das demais áreas de domínio público.

§2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§3º No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 59 Constitui procedimento administrativo toda ação incitada por irregularidade demandada por fiscalização ou denúncia, contrária às disposições desta Lei e de outras disposições normativas.

CAPÍTULO I DAS FISCALIZAÇÕES E EMBARGOS

Art. 60 A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 61 Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, o Município expedirá uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da intimação.



Art. 62 O proprietário e o responsável técnico poderão, dentro do prazo concedido, protocolar defesa, justificando tecnicamente o ocorrido, podendo, em caso de força maior, o prazo ser estendido por mais 30 (trinta) dias uma única vez.

Art. 63 No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, ou, sem protocolo de defesa dentro do prazo cedido, será lavrado o auto de infração de embargo das obras em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

Art. 64 Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 65 A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

SEÇÃO I DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 66 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, tendo como sanções desta lei:

I. O proprietário/empreendedor que iniciar a execução das obras de infraestrutura do loteamento sem ter o projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, ou, estar fora dos prazos estabelecidos em licenciamento, será penalizado com o embargo da obra, e com multa de 85 UFMs – Unidade Fiscal do Município;

II. O proprietário/empreendedor que executar as obras em desacordo com o projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de 42UFMs;

III. O proprietário/empreendedor que faltar com as práticas corretas de execução das obras de infraestrutura do loteamento, causando danos à limpeza pública, à segurança de pessoas e propriedades, ou de qualquer forma prejudicar a infraestrutura pública existente, em razão da execução de obras, será penalizado com multa de 42 UFMs;

IV. Ao proprietário/empreendedor que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água, banhados ou nascentes sem autorização ambiental e da municipalidade, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo das obras e multa de 168 UFMs;

V. Anunciar por qualquer meio a venda antecipada, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, aplicar-se-á multa de 42 UFMs, conforme Art. 37 da Lei 6766.

Art. 67 O não atendimento das obrigações, ou o não cumprimento de imediato, das autuações contidas nos incisos I a IV, acarretará em multa de 4 UFMs por dia, a partir da aplicação da primeira.



Parágrafo único. No caso de não cumprimento de penalidade prevista, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis.

Art. 68 Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 69 A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 70 Quando o processo for encaminhado para inscrição de débito em dívida ativa aplicar-se-ão, no que couber, as formalidades previstas no Código Tributário do Município.

Art. 71 Concorrerão para o fiel cumprimento dos dispositivos da presente Lei:

o Poder Público Municipal, através de seu órgão competente, na aplicação das normas e sanções de ordem administrativas;

I. A Polícia Civil, através das suas Delegacias, e no âmbito das suas atribuições, dar atendimento ao registro de denúncias, queixas ou flagrantes, oriundos de infração dos dispositivos previstos nesta Lei e no Código Penal; e

II. A Polícia Militar, através de ações de ordem preventiva ou ostensiva, na área de sua jurisdição.

Parágrafo único. As atuações destes órgãos poderão ser efetuadas em conjunto ou isoladamente, mediante convênio, de acordo com o caso e no interesse do bem estar, segurança e respeito à coletividade.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que os mesmos tenham sido aprovados pela municipalidade.

Art. 73 Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos parcelamentos aprovados.

Art. 74 A municipalidade não expedirá licença para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou unificações/remembramentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infraestrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

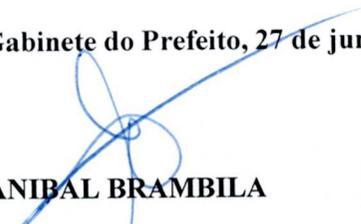


Art. 75 Os loteamentos aprovados e já em execução na vigência das legislações anteriores, lançados no Registro Imobiliário da Comarca, implantados total ou parcialmente poderão ser finalizados.

Art. 76 A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 77 Revogam-se disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 45 de 20 de agosto de 2015.

Município de Maracajá/SC, Gabinete do Prefeito, 27 de junho de 2024.


ANIBAL BRAMBILA
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei Complementar na Secretaria Municipal da Administração em 27 de junho de 2024.

REJANE PEREIRA
Secretária de Administração