

**PROJETO DE LEI Nº \_\_/2020  
DO  
PARCELAMENTO DO SOLO  
URBANO**



## SUMÁRIO

### **TÍTULO I**

DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES (Art. 1º ao Art. 9º)

### **TÍTULO II**

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

#### **CAPÍTULO I**

DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS (Art. 10 ao Art. 12)

#### **CAPÍTULO II**

DO LOTEAMENTO DE PADRÃO GERAL

##### **Seção I**

Dos Equipamentos Urbanos (Art. 13 e Art. 14)

##### **Seção II**

Das Vias de Circulação (Art. 15 ao Art. 23)

##### **Seção III**

Das Quadras e Lotes (Art. 24 ao Art. 27)

##### **Seção IV**

Das Áreas Institucionais (Art. 28 ao Art. 32)

##### **Seção V**

Da Documentação e Aprovação (Art. 33 ao Art. 36)

#### **CAPÍTULO III**

DOS LOTEAMENTOS POPULARES (Art. 37 ao Art. 40)

#### **CAPÍTULO IV**

DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

##### **Seção I**

Do Projeto (Art. 41)

##### **Seção II**

Dos Lotes (Art. 42 e Art.43)

##### **Seção III**

Das Chácaras (Art. 44 ao Art.48)

##### **Seção IV**

Dos Loteamentos e Zona de Urbanização Específica (Art. 49 e Art.50)

#### **CAPÍTULO V**

DA FISCALIZAÇÃO, EMBARGOS, INFRAÇÕES E SANÇÕES (Art. 51 ao Art.59)

#### **CAPÍTULO VI**

DOS INCENTIVOS À PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO (Art. 60 e Art.61)

### **TÍTULO III**

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Art. 62 ao Art. 64)

#### **CAPÍTULO I**

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

##### **Seção I**

Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Art. 65 ao Art. 75)

#### **CAPÍTULO II**

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 76 ao Art. 79)

### **TÍTULO IV**

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

#### **CAPÍTULO I**

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 80 ao Art. 85)



**LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_/2020, de \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.**

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos e estabelece normas de regularização fundiária de áreas urbanas no município de Guatambu.

**Autoria: Executivo Municipal**

**A Câmara Municipal de Guatambu, Estado de Santa Catarina, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:**

**TÍTULO I  
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES**

**Art. 1º.** Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos, bem como a regularização fundiária de áreas urbanas, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal 10.257/01, Lei Federal nº 10.932/04, Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal nº 12.651/12 - Código Florestal e suas alterações, Resolução CONAMA nº 369/06, Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

**Art. 2º.** Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - evitar o desperdício ou aplicação de recursos financeiros públicos sem planejamento, na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias no Município;
- III - 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;
- IV - facilitar ao Poder Público Municipal de Guatambu o planejamento de obras e serviços públicos;
- V - ordenar o crescimento da cidade;
- VI - garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
- VII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- VIII - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IX - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 3º.** Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sítios de recreio, chácaras, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou remembramento.



§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º Considera-se remembramento a unificação ou junção de dois ou mais lotes ou chácaras formando um único imóvel sem acarretar qualquer alteração no sistema viário existente.

§ 4º Considera-se para efeito de desmembramento de chácara urbana a pequena propriedade urbana destinada à habitação, lazer, turismo e atividades afins.

**Art. 4º.** O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, o melhor aproveitamento dos imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 5º.** Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - APROVAÇÃO - legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

III - ÁREA OU ZONA RURAL: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, que não se enquadre como área urbana;

IV - ÁREA OU ZONA URBANA - é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à Indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

V - ÁREAS DESTINADAS A USO COMUM DOS CONDÔMINOS: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

VI - ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

I - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais, em conformidade com o que dispõe a lei nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal;

II - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – é a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

III - ÁREA DE LAZER - é a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;



- IV - **ÁREA “NON AEDIFICANDI”** - é área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- V - **ÁREAS PÚBLICAS** - são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- VI - **ARRUAMENTO** – considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- VII - **CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- VIII - **CONDOMÍNIO URBANÍSTICO**: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
- IX - **CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- X - **DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO** - subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
- XI - **EMPREENDEDOR**:
- a) O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
  - b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
  - c) O poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
  - d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;
  - e) As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
- XII - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer e convívio social;
- XIII - **EQUIPAMENTOS URBANOS** - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e as vias pavimentadas ou não;
- XIV - **FRAÇÃO IDEAL**: Índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XV - **GLEBA** - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;



- XVI - HABITAÇÃO - Moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
- XVII - INFRAESTRUTURA BÁSICA - considera-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XVIII - LOTE - porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura básica para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- XIX - LOTEAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes.
- XX - LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XXI - NÚCLEO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: Instrumento da Política Municipal de Regularização Fundiária para atender áreas situadas no meio rural, com atividades mistas (urbana e agricultura familiar), que demandam atenção especial do Poder Executivo Municipal. Essas áreas devem atender aos parâmetros específicos das Zonas em que se encontram, e não estão sujeitas aos critérios gerais de urbanização;
- XXII - 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.
- XXIII - PERÍMETRO URBANO - é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXIV - PLANO DE LOTEAMENTO - é o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXV - QUADRA - é a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXVI - REFERÊNCIA DE NÍVEL - é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXVII - REGISTRO - 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;
- XXVIII - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
- XXIX - REMEMBRAMENTO - é a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXX - UNIDADE AUTÔNOMA: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei;



XXXI - VIAS PÚBLICAS - as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

XXXII - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano;

XXXIII - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, lotes industriais, núcleo urbano ou outros; localizados fora do perímetro urbano.

**Art. 6º.** Todos os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento deverão ser apresentados para aprovação do órgão competente do município.

§ 1º A tramitação dos processos de parcelamento compreende as etapas de elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal, expedição de licença, e vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas as normas desta lei, da Legislação Federal Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e demais leis estaduais pertinentes.

§ 2º Todas as formas de parcelamento do solo urbano, atualmente em execução e não aprovadas, deverão ser submetidas à apreciação do Departamento Técnico do município e enquadradas na forma desta Lei Complementar, para sua regularização.

**Art. 7º.** O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária em áreas urbanas ficam condicionadas à aprovação do órgão competente, e deverão respeitar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Guatambu, bem como as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o Art. 2º da Lei Federal 10.257/2001, quanto ao arruamento do sistema viário, infraestrutura, áreas de recreação, proteção paisagística e uso institucional, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado, e os seguintes princípios:

- I - função social da cidade e da propriedade;
- II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII - preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

**Art. 8º.** Considera-se promotor do desenvolvimento urbano aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos no artigo 3º, coordenando, levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se, conforme o caso, pelo prazo de conclusão, entrega e condições das obras.



**Art. 9º.** O promotor do desenvolvimento urbano é responsável pela execução do projeto urbanístico, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da legislação vigente.

## TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

### CAPÍTULO I DOS REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

**Art. 10.** O parcelamento do solo será autorizado somente em zonas urbanas ou de expansão urbana que ofereçam as condições necessárias, mediante análise, parecer e aprovação do órgão técnico do município ~~ou, por delegação, pelo departamento técnico da AMOSC, Associação dos Municípios do Oeste de Santa Catarina.~~

**Art. 11.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - Em locais onde exista poluição em níveis insuportáveis, até a sua correção;
- V - Em terrenos de declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), ~~salvo-se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.~~

**Parágrafo único.** Nos casos previstos nos incisos I e II deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

**Art. 12.** A aprovação de loteamento e desmembramento, pelo município, fica condicionada ao exame e anuência prévia dos órgãos estaduais, nas seguintes situações:

- I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como, as de proteção aos mananciais e/ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por Legislação Estadual ou Federal;
- II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município ou que pertença a mais de um Município;
- III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

### CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO DE PADRÃO GERAL





Seção I  
**Dos Equipamentos Urbanos**

**Art. 13.** Os loteamentos deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos:

- I - Rede de distribuição de água;
- II - Rede de energia elétrica pública e particular;
- III - Vias implantadas, pavimentadas, sinalizadas e identificadas;
- IV - Passeios construídos e pavimentados;
- V - Sistema de coleta de esgoto sanitário em cada lote;
- VI - Lixeiras para coleta seletiva de lixo;
- VII - Arborização.

§ 1º Às exigências dos equipamentos urbanos constantes neste artigo poderão ser acrescidas, desde que a área limítrofe possua, outros equipamentos de competência originária do município.

§ 2º Deverão ser dotados de drenagem pluvial os locais onde o poder público julgar necessário;

§ 3º Todos os equipamentos exigidos e mencionados neste artigo e os complementares de que trata o § 1º, se for o caso, deverão ser implementados/executados e disponibilizados no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data do Registro no Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser prorrogado uma única vez por até 12 (doze) meses, desde que seja do interesse da administração pública e desde que já estejam construídos no mínimo 70% dos equipamentos;

§ 4º A apuração do percentual executado de que trata o parágrafo anterior, será feito pelo Setor de Engenharia do Município;

§ 5º A possibilidade de prorrogação de prazo de que trata o presente artigo e seus parágrafos é estendida também aos loteamentos aprovados e aos em execução na data da publicação da presente lei;

§ 6º A pavimentação de que trata o inciso III, será feita no loteamento em no mínimo 50% das vias, com asfalto;

§ 7º A sinalização de que trata o inciso III, refere-se as placas necessárias e outras sinalizações, de acordo com as normas de trânsito vigentes;

§ 8º A identificação das vias que trata o inciso III, refere-se ao nome das ruas, que serão gravados em placa em modelo aprovado pelo Município;

§ 9º Os passeios de que trata o inciso IV serão calçados/pavimentados de acordo com os padrões determinados pela Prefeitura Municipal, sendo que somente será concedido o habite-se se houver o passeio construído, calçado e sem danificações;

§ 10º As lixeiras serão vermelha, azul, verde e amarela, identificadas para qual lixo se destina e serão colocadas no mínimo 4 (quatro) jogos de cores em cada quadra;

§ 11º Para a concessão do habite-se, além do disposto no inciso IV c/c §7º, também deverá obrigatoriamente estar atendido o disposto no inciso V;

§ 12º A estação de tratamento de que trata o inciso V, é de responsabilidade do proprietário do imóvel.

**Art. 14.** O promotor do desenvolvimento urbano deverá dar a título de garantia da execução dos equipamentos urbanos, sob a forma de caução, a quantidade de lotes necessários, do loteamento em questão, ou outros imóveis de sua propriedade,



desde que liberados, em ambos os casos, mediante avaliações técnicas laudadas e levadas a efeito por uma comissão municipal designada para este fim.

**§ 1º** À medida que os equipamentos forem executados, os imóveis caucionados poderão ser liberados proporcionalmente, mediante avaliações por meio de laudo técnico, seguindo o percentual de 30%, 70%, 90% e 100%, de acordo com o cronograma físico financeiro da obra.

**§ 2º** Se dentro do prazo fixado pelo Município, não forem executados os equipamentos urbanos definidos no artigo anterior, os imóveis dados em garantia sob a forma de caução, observando-se a proporcionalidade do que já foi construído, se tornarão propriedade do Município, que a partir daí, assumirá a responsabilidade pela execução dos equipamentos urbanos, ficando automaticamente autorizado a promover a alienação dos referidos imóveis para fazer frente às despesas pertinentes se assim entender necessário, ou então executará os mesmos com outros recursos e utilizará os imóveis para outros fins públicos.

**§ 3º** O levantamento dos valores faltantes para construção de todos os equipamentos conforme aprovado no projeto do loteamento, para fins do parágrafo anterior, será realizado pelo Setor de Engenharia do Município.

## Seção II Das Vias de Circulação

**Art. 15.** As vias de circulação de todos os loteamentos deverão ser integradas ao sistema viário da cidade, harmonizar-se com a topografia local e prever a continuidade das ruas que façam divisas com a área de expansão urbana, assim definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário e Mobilidade, salvo quando as condições topográficas não permitirem.

**Art. 16.** A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta lei e na Lei do Sistema Viário e Mobilidade.

**Art. 17.** Para fins da presente Lei Complementar, as vias de circulação deverão enquadrar-se nas seguintes categorias:

- I - Vias arteriais;
- II - Vias coletoras; e
- III - Vias locais.

**Art. 18.** A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

**Parágrafo único.** Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20 % (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado. Esses casos deverão ser aprovados através de consulta prévia ao órgão competente do município.

**Art. 19.** A declividade transversal, será de acordo com o tipo de pavimentação.

- I - Asfáltica, de 2% (dois por cento) a 3% (três por cento);



II - Paralelepípedo, de 3% (três por cento) a 4% (quatro por cento).

**Parágrafo único.** A declividade transversal, poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades e de uma extremidade da caixa para outra, apenas nas vias locais.

**Art. 20.** Os passeios deverão ser elevados em 15 cm (quinze centímetros) acima do nível das faixas de trânsito, na sarjeta, conforme o tipo de pavimentação.

**Art. 21.** Nos cruzamentos e vias públicas, com ângulo menor que 90° (noventa graus), os dois pavimentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00 m (nove metros) de diâmetro.

**Art. 22.** O loteador fornecerá a denominação ~~numérica e/ou alfabética~~ dos logradouros, e quando se tratar de homenagem a terceiros, dependerá do parecer técnico do Setor de Engenharia do Município, definindo as diretrizes, ficando automaticamente aprovado quando da aprovação do projeto de loteamento, solicitado no Setor de Tributação.

**Art. 23.** As vias de circulação que constituírem prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pelo Município, não poderão ter largura inferior a esta, ainda que pela função e característica possam ser consideradas inferiores.

### Seção III Das Quadras e Lotes

**Art. 24.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 124 m (cento e vinte quatro metros).

**Parágrafo único.** Quando se tratar de área lindeira às áreas verdes e APP, tendo um acesso por via regulamentar, o comprimento das quadras poderá ser de até 240 m (duzentos e quarenta metros).

**Art. 25.** A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo Município, mediante consulta prévia.

**Art. 26.** Os lotes terão área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00 m (doze metros) acrescidos de 2,00 m (dois metros) para os lotes de esquina, salvo quando se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

**§ 1º** Os loteamentos já existentes e não registrados, poderão ser submetidos a aprovação do Setor de Engenharia do Município, com metragens menores, mediante



certidão expedida pelo Município, de que foram urbanizados antes da vigência da Lei Complementar 17 de 15 de dezembro de 2003.

**Art. 27.** Os lotes deverão ser numerados, em cada quadra, obedecendo ao sentido horário.

#### Seção IV Das Áreas Institucionais

**Art. 28.** As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público e áreas verdes, serão proporcionais à densidade de ocupação que for prevista neste plano diretor da cidade para a respectiva zona.

§ 1º Consideram-se equipamentos comunitários os destinados à educação, cultura, lazer, saúde e similares.

§ 2º A área verde será definida pelo órgão estadual competente, nos termos da legislação pertinente.

**Art. 29.** O percentual de áreas institucionais previstas no artigo anterior, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 3.000 m<sup>2</sup>, caso em que a percentagem poderá ser reduzida, as quais deverão ser transferidas ao Poder Público, sem qualquer ônus.

**Art. 30.** No que concerne às faixas não edificáveis e as de preservação ambiental, ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos e outros, serão obedecidas as normas estabelecidas pela legislação federal e estadual pertinente.

**Art. 31.** O Poder Público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

**Parágrafo único.** Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Art. 32.** As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres, instituem-se patrimônio da municipalidade, a partir do registro do loteamento ou desmembramento.

#### Seção V Da Documentação e Aprovação



**Art. 33.** Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar ao município que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, denominação numérica e/ou alfabética dos logradouros, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, devendo para isso o promotor do desenvolvimento urbano apresentar requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I - As divisas da gleba a lotear;
- II - As curvas de nível a distância adequada;
- III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro urbano, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
- V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**§ 1º** O município terá prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para emitir o parecer técnico.

**§ 2º** O promotor do desenvolvimento urbano terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para dar entrada do processo final do loteamento no órgão competente do município, contados a partir da data da expedição do parecer técnico que definir as diretrizes. Findo esse prazo deverá solicitar novo parecer técnico.

**Art. 34.** Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, deverá o interessado para aprovação do projeto de loteamento, apresentar ao município mais os seguintes elementos:

- I - Certidão atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II - Planta de situação do imóvel na escala adequada;
- III - Planta do imóvel na escala adequada, contendo:
  - a) Localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
  - b) Divisas, dados de medição e confrontações;
  - c) Curvas de níveis;
  - d) Arruamento adjacente a todo o perímetro urbano;
  - e) Estrutura viária;
  - f) Divisão das quadras e lotes;
  - g) Localização de faixas não edificáveis;
  - h) Localização dos terrenos destinados ao uso público e as áreas verdes.
- IV - Orçamento físico financeiro dos equipamentos urbanos a serem executados;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias;
- VI - Memorial descritivo, contendo:
  - a) Descrição sucinta do loteamento, suas características e destinação de uso;
  - b) As características dos lotes, medidas (lineares e angulares) e confrontações.



VII - Projeto da rede de energia elétrica devidamente aprovado pelo órgão competente (CELESC);

VIII - Projeto completo da rede de distribuição de água, devidamente aprovado pelo órgão competente (CASAN).

a) Os hidrantes para prevenção de incêndio serão dimensionados e locados nas plantas de situação/locação, sendo exigido ao menos 01 (um) hidrante para a distância útil de 250 (duzentos e cinquenta) metros do eixo da fachada de cada edificação, ou do eixo de cada lote, no máximo, na forma especificada na norma vigente.

IX - LAP - Licença Ambiental Prévia do IMA;

X - LAI – Licença Ambiental de Instalação do IMA;

XI - ART do profissional responsável.

XII - Outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

§ 1º Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 2º Só será concedida aprovação do loteamento, desmembramento, remembramento, quando os usos previstos para os lotes ou chácaras forem os programados pela Lei de Zoneamento Urbano e observadas as demais exigências legais, ouvido, em qualquer caso, o órgão municipal competente para dizer da quitação tributária do imóvel.

§ 3º O Departamento técnico do município deverá receber o processo em 3 vias completas para apreciar e emitir um parecer técnico.

§ 4º O departamento técnico do município terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para apreciar e emitir o parecer.

**Art. 35.** Para aprovação do loteamento, o promotor do desenvolvimento urbano deverá:

I - Assinar termo de compromisso em que se obrigará:

a) A executar sem ônus para o município e no prazo por ele fixado, os seguintes serviços:

1 - Abertura das vias e colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos;

2 - Movimento de terra previsto;

3 - Rede de distribuição de água desde o último ponto já existente na rede pública;

4 - Rede de energia elétrica desde o último ponto já existe na rede pública;

5 – Pavimentação.

b) Facilitar a fiscalização permanente da municipalidade durante a execução das obras e serviços;



- c) Caucionar ao município, imóveis territoriais de conformidade com o Art. 14. desta lei.

**Art. 36.** Após a aprovação do projeto e para efeitos de registro o Município, através do departamento técnico, expedirá um termo de verificação (em anexo) que comprove o cumprimento das exigências estabelecidas nesta lei.

### CAPÍTULO III LOTEAMENTOS POPULARES

**Art. 37.** Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais e sejam destinados especificamente à população de baixa renda.

**Art. 38.** A execução de loteamentos populares será da competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos federais ou estaduais, com cooperativas habitacionais ou com a iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações populares.

**Art. 39.** A área mínima dos lotes será de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) com testada mínima de 10 m. (dez metros), devendo obedecer às seguintes características:

- a) O número de lotes por hectare não deve exceder a 50 (cinquenta).
- b) A área viária não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total.

**Art. 40.** Nos demais aspectos do loteamento deverão ser obedecidos os dispositivos desta lei.

### CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

#### Seção I Do Projeto

**Art. 41.** Para aprovação do projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará ao município, acompanhado de certidão atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, a ser desmembrado ou remembrado, planta, conforme check list em anexo.

- I - A indicação das vias existentes;
- II - A indicação da divisão ou unificação de lotes ou de chácaras pretendida;
- III - A localização das áreas públicas quando for o caso.

**Parágrafo único.** O projeto deve além das plantas, estar acompanhado de Memorial Descritivo e ART/RRT do profissional responsável, em três vias iguais.



## Seção II Dos Lotes

**Art. 42.** Os lotes resultantes deverão:

- I - Ter área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 12,00m (doze metros), respeitadas as diretrizes do Plano Diretor Municipal.
- II - Ter frente para a via pública já existente.

**Art. 43.** A denominação numérica e/ou alfabética dos lotes será feita tomando-se como base a numeração do último lote existente, acrescentando-se o próximo, e sucessivamente, em ordem crescente, tanto no caso de desmembramento quanto no de remembramento.

## Seção III Das Chácaras

**Art. 44.** Para fins da presente Lei Complementar considera-se chácara a área mínima de 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e máxima 19.999,00m<sup>2</sup> (dezenove mil novecentos e noventa e nove metros quadrados), com testada mínima de 30m (trinta metros) e máxima de 100m (cem metros) lineares, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

**Art. 45.** Só serão autorizados desmembramentos de áreas urbanas ou rurais em chácaras, desde que estejam localizadas dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, assim definidas por lei, com a testada mínima contígua aos logradouros, rodovias, estradas e/ou acessos já existentes.

**Parágrafo único.** Nas áreas desmembradas com densidade de mata nativa, o projeto de desmembramento deverá consignar, identificar e respeitar, em cada fração, reserva legal não inferior a 20% (vinte por cento).

**Art. 46.** A identificação e denominação numérica e/ou alfabética das chácaras será feita tomando-se como base a numeração do último lote ou chácara existente, acrescentando-se o próximo e, sucessivamente, em ordem crescente.

**Art. 47.** As ocupações urbanas das chácaras obedecerão, obrigatoriamente, os Códigos de Obras e de Posturas do Município, as normas da Vigilância Sanitária e, no que se refere aos tributos, ao Código Tributário Municipal.

**Art. 48.** O Poder Público, poderá, através de lei específica, autorizar destinação de uso das chácaras, diversa das previstas no § 4º do art. 3º, desta Lei Complementar.





Seção IV  
**Do Loteamento em Zona de Urbanização Específica**

**Art. 49.** O loteamento destinado a Urbanização Específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, localizado fora do perímetro urbano, só será aprovado quando atender ao disposto na presente Lei, ou por legislação específica que trata da matéria.

**Art. 50.** Os lotes resultantes de loteamento em Zona de Urbanização Específica não poderão ser desmembrados.

**Parágrafo único.** O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.

Seção V  
**Do Condomínio Fechado**

**Art. 51.** Considera-se condomínio fechado os projetos de loteamento e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários e, sim, atribuição de uma fração ideal do terreno.

§ 1º No condomínio fechado a propriedade, como um todo, deverá ser murada, caracterizando-se propriedade particular.

§ 2º O condomínio deverá ser estabelecido de acordo com a Lei nº 4.591/64 e suas modificações.

**Art. 52.** Só serão aprovados loteamentos em condomínios quando:

- I - a área estiver situada em área urbana definida pela Lei do Perímetro Urbano;
- II - a área tiver acesso direto à via pública;
- III - a área não obstruir o sistema viário principal da cidade.

§ 1º A solicitação de aprovação de condomínio em área rural só poderá ser analisada se a área for passível de se tornar urbana, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

§ 2º O Município poderá solicitar a abertura de vias no condomínio para assegurar a fluidez do sistema viário principal da cidade.

§ 3º Os proprietários de condomínios deverão repassar ao Poder Público uma área urbana, de dimensão igual ou superior a 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, para instalação de equipamentos comunitários, localizada fora do condomínio e aprovada pelo Município e pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

**Art. 53.** Cabe ao proprietário do condomínio implantar e administrar, em seu recinto, os serviços urbanos de coleta de lixo, varrição de vias, abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e coleta das águas pluviais.



§ 1º O lixo coletado deverá ser conduzido a um local apropriado para aguardar a coleta pública.

§ 2º O esgoto doméstico será lançado em fossa séptica individual, filtro anaeróbio e sumidouros, conforme diretrizes do Código de Obras.

§ 3º As águas pluviais coletadas deverão ser conduzidas para a rede pública de galerias de águas pluviais ou, na falta desta, deverá o condomínio apresentar a solução do destino final da água para aprovação prévia do Município.

**Art. 54.** Os condomínios deverão possuir, em seu interior, no mínimo 20% de sua área total como área livre comum a todos os moradores.

**Art. 55.** A aprovação dos condomínios deverá seguir os mesmos procedimentos da aprovação dos projetos de loteamento.

**Art. 56.** Os condomínios horizontais deverão atender aos parâmetros e dimensões mínimas de lotes definidos para a zona na qual se localizarem, de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 57.** A implantação do condomínio fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vales e prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

**Art. 58.** As dimensões de passeio e faixa de rolamento das vias internas ao condomínio fechado devem obedecer à hierarquia das vias, bem como aos demais parâmetros estipulados na Lei de Sistema Viário, integrante deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 59.** A implantação do condomínio fechado deve prever vias públicas para circulação de pedestres quando a distância entre as vias circundantes exceder 150,00m (cento e cinquenta metros), e para circulação de veículos e pedestres quando a distância exceder 300,00m (trezentos metros).

§ 1º As vias para pedestres devem apresentar, no mínimo:

- a) seção transversal de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) com 1,20m (um metro e vinte centímetros) pavimentados;
- b) acessibilidade conforme NBR 9050/2020;
- c) permeabilidade de 40% (quarenta por cento);
- d) elementos que impeçam entrada de veículos motorizados.

**Art. 60.** As obras, serviços e reparos das Áreas Comuns situadas dentro do perímetro do condomínio fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

## CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, EMBARGOS, INFRAÇÕES E SANÇÕES



**Art. 61.** O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos e do ato de aprovação, no local da obra para efeito de fiscalização.

**Art. 62.** Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projeto aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão passíveis de aplicação de penalidades pecuniárias, embargos administrativos e cassação de licença.

**Art. 63.** Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

**Art. 64.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei:

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

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

III - Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou em comunicação ao público ou a interessados, por qualquer meio, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou anúncio de venda de lotes de parcelamento ainda não aprovado pela Municipalidade;

IV - Vender, prometer vender, reservar parcela ou utilizar quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender parcela em parcelamento não registrado no Registro Imobiliário local ou não aprovado e licenciado pela Municipalidade;

V - Causar problemas ao Patrimônio Público, a vizinhos ou ao público, decorrentes da execução de obras e serviços para implantação do projeto de parcelamento do solo;

VI - Desrespeitar atos, embargos, prazos, notificações, intimações ou comunicados oriundos das autoridades competentes, bem como dificultar a fiscalização;

VII - Executar obras e serviços de terraplenagem ou infraestrutura urbana, abertura de ruas, canalização, desassoreamento, aprofundamento, alargamento ou retificação de cursos d'água e edificações sem licença;

VIII - Realizar os atos mencionados nos incisos precedentes sem possuir título legítimo de propriedade do imóvel, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo.

**Art. 65.** Constatada a inobservância às normas desta Lei, o infrator será notificado para sanar a irregularidade, dentro do prazo fixado na notificação.



**§ 1º** Não sanada a irregularidade dentro do prazo, o infrator será autuado, sendo-lhe aplicada a penalidade correspondente à infração, não o isentando de reparar eventual dano causado.

**§ 2º** Na impossibilidade de sanar a irregularidade ou em caso de risco iminente de lesão à saúde e à segurança das pessoas ou à segurança do patrimônio público ou privado, o infrator será autuado imediatamente, sem necessidade de notificação prévia a que se refere o caput deste artigo.

**Art. 66.** Ocorrendo um dos casos mencionados no artigo anterior, será lavrada notificação em desfavor do proprietário, possuidor, responsável técnico ou executor da obra que terá o prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

**§ 1º** Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**§ 2º** Em não sendo localizado o proprietário, possuidor, responsável técnico ou executor da obra, a notificação será feita através de publicação no Diário Oficial do Município ou enviada por correio, com aviso de recebimento.

**§ 3º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

**§ 4º** do auto de embargo constarão:

- I - nome do loteamento;
- II - nome dos proprietários;
- III - nome dos responsáveis técnicos;
- IV - razão de embargos;
- V - data de embargos;
- VI - ciente do responsável pela implantação das obras.

**Art. 67.** Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

**Art. 68.** Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado por termo.

**Art. 69.** Constatando que o responsável pela obra não atendeu o embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

**Art. 70.** O Município comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente e informará a população através de colocação de placas indicativas do embargo no local do loteamento.

**Art. 71.** A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargos, e cassação de licença para parcelar.

**Art. 72.** Consideram-se infrações específicas, às disposições correspondentes:



I - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar e das normas Federais e Estaduais, bem como, prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.

**SANÇÃO:** embargo das obras, intimação para licenciamento de projeto e multa de 100 a 1000 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

II - Inobservar o projeto aprovado;

**SANÇÃO:** embargo das obras, e multa de 50 a 500 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

III - faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer formar danificar ou acarretar prejuízos a logradouros públicos ou de terceiros em razão de obras de parcelamento do solo;

**SANÇÃO:** multa de 50 a 500 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

IV - aterrizar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do Poder Público, bem como, executar obras em desacordo com o projeto de licenciamento;

**SANÇÃO:** multa de 50 a 500 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

V - desrespeitar embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes;

**SANÇÃO:** multa de 100 a 1000 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal), sem prejuízo da responsabilidade criminal.

VI - anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou após o término de prazos concedidos e, em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

**SANÇÃO:** apreensão de material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 100 a 1000 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

**Art. 73.** A multa pelo embargo da obra será de 100 UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

**Parágrafo único.** Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro sucessivamente até o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como, não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração na forma da legislação vigente.



### TITULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 74.** Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

- I - observância das determinações do plano diretor;
- II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III - prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- IV - controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

**Art. 75.** Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município busca promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

- I - assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;
- II - parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

**Parágrafo único.** do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II.

**Art. 76.** As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

- I - ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;
- II - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- III - não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento público;
- IV - garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- V - prever solução de relocação e/ou realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

**Parágrafo único.** A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.



CAPÍTULO I  
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I  
Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

**Art. 77.** Fica instituída a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município, em conformidade com a legislação federal pertinente.

**Art. 78.** A política de regularização fundiária urbana no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

**§ 1º** Para a titulação referida no caput, ficam estabelecidas as seguintes providências:

- I - elaboração e registro do projeto do loteamento;
- II - realização das obras de urbanização e sua aceitação pela Prefeitura;
- III - colaboração do Cartórios de Registro de Imóveis;
- IV - participação da comunidade;
- V - instituição de Comissão, com participação obrigatória de representantes de:

- a) Secretaria de Obras;
- b) Divisão de Engenharia;
- c) Advogado do Município;
- d) Ministério Público e Defensoria Pública;
- e) CASAN;
- f) Secretaria de Assistência Social e Departamento de Habitação;
- g) População organizada, através de associações de moradores;
- h) Conselho da Cidade - CONCIDADE.

**§ 2º** A Comissão referida no inciso V do § 1º deve ser instituída por decreto ou lei municipal, como um espaço de articulação técnica e política, para discutir, definir e encaminhar soluções e prioridades da política de regularização para o Município, com reuniões periódicas envolvendo todos os componentes.

**Art. 79.** As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

- I - levantamento da área a ser regularizada, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infraestrutura existente;
- II - cadastro socioeconômico da área a ser regularizada, identificando os ocupantes;
- III - identificação das unidades ocupadas, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo coordenadas georreferenciadas;
- IV - apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

**Parágrafo único.** O Projeto, sob responsabilidade de profissional habilitado pelo CREA e/ou CAU, deve ser composto de:

- I - desenhos indicando:
  - a) As áreas passíveis de consolidação;



- b) A criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;
- c) A reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;
- d) As parcelas a serem regularizadas ou remanejadas.

II - memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) A identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- b) A descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas a à c, do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.

III - informações sobre:

- a) A solução para a realocação da população, se necessária;
- b) As medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- c) As medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;
- d) As ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área esta inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;
- e) A densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- f) Processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;
- g) Mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;
- h) Acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;
- i) As condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas.
- j) As obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

**Art. 80.** Poderão requerer a regularização fundiária urbana:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.





**Art. 81.** Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

**Art. 82.** No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a seus concessionários, a implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - da infraestrutura complementar necessária;
- IV - dos equipamentos comunitários necessários.

**Art. 83.** Todos os projetos de consolidação e regularização urbanístico-ambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.

**Art. 84.** A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

**Art. 85.** A regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

**Parágrafo único.** Não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluída.

**Art. 86.** A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infraestrutura, desde que a irregularidade limite-se a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

**§ 1º** Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

**§ 2º** Os proprietários devem ser notificados para, em 15 (quinze) dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

**§ 3º** Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidas devem ser excluídos da retificação.

**§ 4º** Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.



§ 5º Retificada a descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos na Lei.

**Art. 87.** Poderá fazer parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Zonas de Urbanização Específica para atender as ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos em sua maioria por famílias de baixa renda, com atividades originárias na agricultura familiar.

§ 1º O objetivo desse instrumento é a promoção do desenvolvimento local e a inclusão social das famílias que habitam esses núcleos, mantendo-se as características rurais nessas áreas, com a implantação de infraestrutura básica e a integração à agricultura familiar.

§ 2º O Município poderá firmar convênios com órgãos competentes para efetuar o levantamento das áreas sujeitas a urbanização específica.

§ 3º De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho das Cidades, definirá as diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos, observando-se a legislação municipal, estadual e federal em vigor.

## CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 88.** O município só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar, em lotes devidamente registrados.

**Art. 89.** Não caberá ao município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras ou chácaras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos e desmembramentos aprovados.

**Art. 90.** Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei Complementar, o parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto a destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo os parâmetros de uso do solo fixados em instrumentos legais.

**Art. 91.** Em áreas onde houver uso programado pelo Planejamento Regional ou Urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido, sem prévia anuência do órgão que operar o referido processo de planejamento.

## TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 92.** O município terá prazo de 60 (sessenta) dias para o exame do pedido de aprovação do projeto final do loteamento.



**MUNICÍPIO DE GUATAMBU**  
ESTADO DE SANTA CATARINA

**Art. 93.** Enquanto o lote não estiver escriturado em nome de um comprador, a responsabilidade pela limpeza do mesmo, será solidariamente, do promotor do desenvolvimento.

**Parágrafo único.** Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pela repartição municipal, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

**Art. 94.** Esta Lei é parte integrante do Plano Diretor Municipal de Guatambu.

**Art. 95.** Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE, e Equipe Técnica Municipal.

**Art. 96.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 97.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as demais disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guatambu, aos \_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 2020.

---

Prefeito Municipal