

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE TAIÓ/SC E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ALMIR RENI GUSKI, Prefeito do Município de Taió, Estado de Santa Catarina.

FAZ SABER a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1.º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de TAIÓ/SC será regido por esta Lei Complementar, que complementa o Plano Diretor Participativo e cuja execução dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas e diretrizes estabelecidas nesta lei, em complementação às legislações federais e estaduais.

Art. 2.º - As disposições desta lei obrigam não só os loteamentos, desmembramentos ou aditamentos realizados para a venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 3.º - Para os efeitos desta lei, considera-se:

I – Loteamento: a subdivisão de imóveis destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II – Desmembramento: a subdivisão de imóveis em lotes destinados a 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 dos já existentes.

III – Remembramento - Aditamento: ato ou efeito de aditar áreas e/ou medidas em título de propriedade.

IV – Lote: unidade imobiliária autônoma servida de infraestrutura básica.

V – Infraestrutura Básica: os equipamentos públicos de coleta de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e as vias de circulação.

VI – Equipamentos Comunitários: os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

Parágrafo único - Ficam os loteamentos divididos em categorias estabelecidas segundo a finalidade prevista:

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

I – Loteamento Residencial: aquele destinado ao uso residencial predominante, onde a implantação das demais atividades é definida pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento onde o lote estiver inserido;

II – Loteamento Industrial: aquele destinado exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares;

III – Loteamentos de Interesse Social: lotes urbanizados, com características e índices especiais, destinados à população de baixa renda, incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

IV – Condomínios: aquele onde há a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

CAPÍTULO II DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 4.º - Todo processo de parcelamento do solo, seja loteamento, desmembramento ou aditamento, deverá seguir os seguintes procedimentos administrativos:

I – consulta de viabilidade;

II – análise prévia do processo;

III – emissão do alvará de parcelamento do solo;

§ 1.º - Para a aprovação de loteamentos caberá ainda os seguintes procedimentos administrativos, após os citados acima:

I – fiscalização e vistoria;

II – aceitação ou recusa do loteamento.

§ 2.º - Nenhum projeto de parcelamento do solo poderá ser aprovado no Município sem a devida apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica- RRT, assinada por profissional habilitado.

Art. 5.º - Compete ao Estado proceder ao exame e dar anuência prévia, para posterior aprovação pelo Município, em projetos de parcelamento, quando:

I – localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II – localizados em áreas limítrofes do município, assim considerado até a distância de 01 km (um quilômetro) da linha divisória ou que pertença a mais de um município;

III – quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados).

§ 1.º - Para o cumprimento do disposto neste artigo, a parte interessada deverá instruir seu processo de loteamento com projetos, desenho, memorial descritivo, planta do imóvel, título de propriedade e certidão de negativa de Imposto Territorial Rural/ITR no caso de imóveis rurais e Certidão negativa de Imposto Territorial Urbano/IPTU.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

§ 2.º - Depende de anuência do Estado o cancelamento de registro de loteamento em áreas especiais de sua competência.

SEÇÃO I Da Consulta de Viabilidade

Art. 6.º - A Consulta de Viabilidade configura pedido de informação sobre a possibilidade de ser admitido o parcelamento do solo e quais os parâmetros urbanísticos a serem seguidos e respeitados para a elaboração dos projetos, e se dará através de:

I – preenchimento de formulário próprio a ser protocolado na Prefeitura, onde o interessado demonstrará através de croqui, a situação do imóvel a ser parcelado, contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distância até a rua transversal mais próxima, direção norte e a indicação de quaisquer águas correntes ou dormentes e talvegues existentes no terreno;

II – anexar cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7.º - O Órgão Municipal de Planejamento, na resposta de consulta de viabilidade indicará:

I – zona a que pertence o imóvel, com indicação dos usos compatíveis;

II – dimensões mínimas permitidas para os lotes;

III – indicação das vias de circulação projetadas;

IV – largura das faixas de áreas não edificadas;

V – o gabarito das ruas;

§ 1.º - O profissional responsável pela resposta de viabilidade indicará as legislações que fundamentaram o parecer.

§ 2.º - A Resposta de Consulta de Viabilidade será emitida num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a data do protocolo e terá validade por 06 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

SEÇÃO II Da Análise Prévia do Processo

Art. 8.º - Havendo viabilidade para o parcelamento, para dar continuidade ao processo, o requerente deve apresentar requerimento e a seguinte documentação para a Análise Prévia do Processo:

I – consulta de viabilidade deferida;

II – cópia atualizada da matrícula imobiliária do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos na forma da legislação federal;

III – 01 (uma) cópia da planta do imóvel a ser parcelado;

IV – 01 (uma) cópia do memorial descritivo;

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

V – 01 (uma) cópia dos projetos complementares, conforme descrito no Art. 10, desta Lei, quando for loteamento;

VI – consulta de viabilidade das concessionárias, no que tange à garantia de suprimento de energia elétrica e água quanto à execução do empreendimento, quando for loteamento;

VII – cronograma de execução das obras, quando for loteamento;

VIII – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento do solo, quando for loteamento;

IX – Licença Ambiental Prévia (LAP) emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for loteamento.

§ 1.º - O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a Análise Prévia do Processo, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo da Prefeitura ou de cada análise posterior, anexado ao mesmo número de protocolo da Consulta de Viabilidade.

§ 2.º - O Município após a análise do projeto emitirá a Resposta de Análise Prévia definindo o processo como deferido ou indeferido.

§ 3.º - Se após a análise prévia o processo for indeferido, o mesmo deverá retornar juntamente com o processo corrigido para a reanálise.

§ 4.º - A Análise Prévia terá validade de 06 (seis) meses, sendo que este poderá ser prorrogado por mais 06 (seis) meses a pedido da parte interessada, observando-se a legislação vigente na data da prorrogação.

Art. 9.º - Para a análise, a planta do imóvel a ser parcelado deve conter no mínimo:

I – a localização do imóvel a ser parcelado dentro do perímetro urbano, indicando pontos de amarração ou de referência;

II – a indicação do norte;

III – as divisões pretendidas para a gleba a ser loteada, com as respectivas medidas de cada divisa, confrontantes, numeração e área de cada parcela de terreno resultante;

IV – as dimensões angulares do lote, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos;

V – a altimetria do lote, com curvas de nível equidistantes 1,00m (um metro) entre si, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;

VI – a localização de cursos d'água (dormente e corrente), nascentes, mananciais, vegetação expressiva e outras indicações topográficas relevantes;

VII – indicação de faixas não edificáveis existentes, devidamente cotadas, conforme estabelecidas pela legislação vigente (faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão, áreas de preservação permanente, faixas sanitárias);

VIII – alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

IX – edificações existentes no imóvel, com as respectivas distâncias entre estas e as divisas do lote projetado;

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

§ 1.º - Para aprovação dos projetos de loteamentos, os desenhos devem conter ainda, além dos especificados acima:

- I – o sistema de vias existente e proposto com a respectiva hierarquia e gabarito;
- II – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças públicas;
- III – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- IV – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais ou faixas sanitárias;
- V – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, conforme proporção estabelecida no Art. 37, desta Lei;
- VI – proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do projeto;
- VII – quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto com as proporções exigidas (área total do imóvel, área total dos lotes, área verde, área de equipamentos comunitários, área destinada à circulação, áreas remanescentes, entre outras do mesmo gênero).

§ 2.º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I – a localização e o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- II – a descrição das medidas das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhadamente a gleba a ser loteada.
- III – descrição da forma de pavimentação, drenagem, abastecimento de água e energia elétrica, com a indicação das responsabilidades, quando for loteamento;
- IV – a descrição das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, quando for loteamento;
- V – a denominação e uma descrição sucinta do parcelamento, quando for loteamento.

§ 3.º - Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas das áreas a parcelar, a critério do órgão municipal competente.

§ 4.º - Os projetos apresentados deverão vir assinados pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no **CREA** – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou **CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 5.º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§ 6.º - No caso de haver divergências entre a área real e a área escriturada do lote, para fins de análise e aprovação de projetos será considerada a área escriturada.

Art. 10 - Para a análise do processo de loteamento, devem ser apresentados os seguintes Projetos Complementares:

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte;

II – projeto da rede de esgoto, dimensionada conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte;

III – projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento, previamente aprovado pela concessionária do serviço;

IV – projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normatização da concessionária do serviço;

V – projeto de pavimentação com os cálculos respectivos e classe dos materiais a serem empregados;

VI – projetos de obras de arte necessárias (pontes, pontilhões, muros de arrimo, entre outras do gênero), quando for o caso.

§ 1.º - Os Projetos Complementares deverão obedecer às normas da ABNT e demais legislações e normas técnicas pertinentes.

§ 2.º - Caberá ao empreendedor à responsabilidade de consultar as concessionárias públicas e privadas, responsáveis pelas infraestruturas básicas, externas ao empreendimento, quanto à viabilidade de sua implementação.

§ 3.º - No caso de insuficiência ou inexistência de infraestrutura básica, esta poderá ser efetuada pelo empreendedor ou em parceria com a concessionária, desde que haja conveniência por parte desta.

Art. 11 - O Município poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento do processo.

§ 1.º - O interessado deverá atender no prazo de 20 (vinte) dias úteis os pedidos de esclarecimentos ou de apresentação de elementos elucidativos, formulado pelo órgão competente, no curso do processo, salvo prorrogação concedida por motivo justificado.

§ 2.º - O não atendimento do pedido a que se refere o parágrafo anterior importará no arquivamento do processo por abandono.

§ 3.º - O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Prefeito Municipal, mediante juntada ao processo dos elementos que haviam sido solicitadas e pagas novamente às respectivas taxas regulatórias.

Art. 12 - Os Projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis, na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do Projeto e de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico, estabelecidas pela ABNT.

§ 1.º - As folhas do Projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm x 29,7 cm (tamanho A4).

§ 2.º - No canto inferior direito da(s) folha(s) do Projeto deverá constar no mínimo:

I – selo especificando:

a) - uso pretendido do parcelamento;

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

- b) - referência da folha (planta, cortes, etc.);
 - c) - tipo de Projeto (urbanístico, pavimentação, drenagem, entre outros.);
 - d) - indicação do nome e assinatura do requerente e do autor do Projeto sendo este último, com indicação do Registro no CREA ou CAU;
 - e) - data e escala;
 - f) - tábua de revisão.
- II – espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, com dimensões mínimas de 17,5 cm de largura e 15,0 cm de altura.

Art. 13 - O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas com tinta vermelha, rubricado pelo autor do projeto.

SEÇÃO III Do Alvará de Parcelamento

Art. 14 - Após o deferimento da Análise Prévia do Projeto, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Alvará de Parcelamento, juntamente com a seguinte documentação:

- I – Resposta de Análise Prévia do Processo deferida;
- II – Cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III – 03 (três) cópias físicas da planta do imóvel a ser parcelado, aprovadas. Assim como o projeto completo em meio digital;
- IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) ou Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T) do parcelamento (original);
- V – 03 (três) cópias do Memorial Descritivo;
- VI – 03 (três) cópias dos projetos complementares aprovados, quando for loteamento;
- VII – Licença Ambiental de Implantação (LAI) emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for loteamento;
- VIII – 01 (uma) cópia do cronograma de execução de obras, quando for loteamento;
- IX – exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas pela legislação federal de parcelamento, quando for loteamento;
- X – termos de doação das áreas públicas.

Parágrafo único - 01 (uma) via dos projetos aprovados será arquivada no órgão competente do Município e 02 (duas) vias serão devolvidas ao requerente, contendo em todas as folhas carimbos de aprovação e as rubricas dos funcionários responsáveis pela aprovação.

Art. 15 - Apresentada a documentação exigida, o Município terá o prazo de 15 (quinze) dias para decidir sobre sua aprovação ou rejeição e expedir o Alvará de Parcelamento.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

§ 1.º - Os prazos a que este artigo se refere, terão como termo inicial a data de apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados no Art. 14, desta Lei.

§ 2.º - O Quando a Prefeitura Municipal solicitar esclarecimentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 16 - Deverá constar no Alvará de Parcelamento:

- I – nome do proprietário do imóvel;
- II – número do protocolo solicitando a aprovação do parcelamento;
- III – descrição sumária do parcelamento, com indicação do número e da área dos lotes;
- IV – finalidade do parcelamento;
- V – nome do profissional técnico responsável;
- VI – prazo para a execução das obras, ou a validade do Alvará;
- VII – nome e assinatura do responsável pela aprovação do parcelamento, assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária.

Art. 17 - O Alvará de Parcelamento terá validade de 02 (dois) anos a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 18 - A aprovação do projeto do loteamento dá ao loteador direito de executar as obras e serviços previstos nesta lei, mas a aprovação definitiva do loteamento se dará somente após vistoria e se concluídas as obras e serviços previstos no Art. 26, desta Lei, e apresentada a Licença Ambiental de Operação (LAO).

Parágrafo único - Não poderá ser liberado o alvará para implantação de infraestrutura de loteamento pertencente a loteador que possua outro processo de parcelamento irregular.

Art. 19 - Depois de aprovado o processo e expedido o Alvará de Parcelamento, se houverem alterações, o interessado deverá requerer nova aprovação, ficando as alterações, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos.

Parágrafo único - Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO

Art. 20 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo Plano Diretor Participativo ou aprovada por lei municipal específica.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Parágrafo único - Os parcelamentos do solo de imóveis localizados fora do perímetro urbano devem atender as instruções normativas do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a legislação estadual e federal vigente.

Art. 21 - Não é permitido o parcelamento do solo:

I - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

II - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

III - em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas em lei;

IV - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam previamente saneados.

Parágrafo único - Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo poderão ser aprovados o parcelamento do solo após a execução efetiva de obras de saneamento, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA e aprovado pelo (s) órgão(s) competente(s).

Art. 22 - Os parcelamentos deverão ser projetados de modo a se obter conjuntos urbanos com a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins e parques em função da sua localização, destino e uso, harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências do Plano Diretor Participativo e desta Lei Complementar.

Parágrafo único - Poderá o Executivo Municipal, tendo em vista as diretrizes básicas do Plano Diretor, as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região interessada, impor exigências no sentido de adequar o parcelamento e interligar vias que venham interessar ao sistema viário.

Art. 23 - Em todos os parcelamentos do solo que forem projetados no Município, os lotes deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo, conforme o zoneamento da gleba a ser parcelada.

§ 1.º - As áreas remanescentes dos parcelamentos sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo, não podendo ter área inferior ao lote mínimo previsto no Plano Diretor Participativo, conforme a zona em que se situem.

§ 2.º - Quando o terreno possuir declividade entre 20% (vinte) e 30% (trinta) por cento, o lote não poderá ter área inferior a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 3.º - Os lotes de esquina, tanto para loteamentos como para desmembramentos deverão obedecer ao disposto no Plano Diretor Participativo.

§ 4.º - A profundidade mínima adotada para os lotes urbanos, independente da zona onde estiver inserido, será de 20,00m (vinte metros);

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

§ 5.º - Todos os lotes devem ter acesso para via publica, não sendo permitida a criação de lotes encravados.

Art. 24 - A critério do Órgão Municipal de Planejamento pode ser admitido o acesso particular com testada mínima de 5,00m (cinco metros) de largura, para fins de desmembramento urbano, quando atender apenas a um lote.

§ 1.º - A dimensão mínima do lote prevista para a zona em que se situa deve ser garantida, além da medida referente ao acesso particular.

§ 2.º - O acesso particular não servirá para futuros desmembramentos.

§ 3.º - Será de responsabilidade do proprietário do lote a que serve o acesso particular, a implantação de sua infraestrutura, sendo que deverá receber fechamento frontal no seu alinhamento com a via pública.

Art. 25 - Os parcelamentos devem sempre respeitar as áreas não edificáveis previstas em legislação vigente, e as mesmas não serão computadas no cálculo da área mínima do lote.

Art. 26 - Será exigida do loteador a implantação da seguinte infraestrutura básica para a aceitação do loteamento:

I – rede de escoamento das águas pluviais;

II – rede de coleta de esgoto;

III – rede de distribuição de água tratada, previamente aprovada pela concessionária que presta o serviço;

IV – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a normatização da concessionária que presta o serviço;

V – obras de consolidação e arrimo, pontes, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas e lotes;

VI – demarcação dos lotes com marcos;

VII – abertura das ruas e colocação de meio fio;

VIII – pavimentação dos passeios, observando as normas de acessibilidade;

IX – pavimentação definitiva de todas as vias de circulação;

Parágrafo único - Entende-se por pavimentação definitiva a utilização de asfalto, blocos inter travados, lajotas, concreto e materiais similares. Revestimento primário não será considerado como pavimentação.

Art. 27 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§ 1.º - Respeitar o percentual de áreas pública estabelecida no Art. 37, desta Lei, destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaço livre para uso público.

§ 2.º - Na elaboração do projeto de loteamentos deverá sempre ser considerada, a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação prevista articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e a distribuição dos lotes e quadras deve harmonizar-se com a topografia local de maneira a minimizar os efeitos das obras de terraplanagem.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

§ 3.º - Os projetos de loteamento deverão prever a máxima conservação da cobertura vegetal existente, a título de contenção dos efeitos negativos da erosão;

§ 4.º - Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá se prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

SEÇÃO I Das Vias de Circulação

Art. 28 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar, e dependerá de aprovação prévia do Município pelos seus órgãos competentes.

§ 1.º - Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei, todo o espaço destinado à circulação ou a utilização do público.

§ 2.º - A hierarquia das novas vias será estabelecida pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 29 - As seções transversais das ruas terão os gabaritos dimensionados conforme especificações do Plano Diretor Participativo.

§ 1.º - As intersecções viárias serão preferencialmente em 90º (noventa graus), procurando-se evitar, quando possível, ângulos inferiores a 70º (setenta graus).

§ 2.º - Nos cruzamentos das vias ortogonais, os alinhamentos das bordas das pistas de rodagem deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 5,00m (cinco metros) nas vias locais, e nas demais 9,00m (nove metros), que variará, a critério da Municipalidade, em cruzamentos esconsos.

Art. 30 - As vias públicas guardarão entre si, considerados os alinhamentos mais próximos, uma distância não inferior a 60,00m (sessenta metros), nem superior a 240,00m (duzentos e quarenta metros), salvo casos excepcionais de planejamento ou de ordem técnica, que tornem impossível obediência a esses limites.

Art. 31 - Todas as ruas deverão ter a inclinação longitudinal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 20% (vinte por cento), bem como inclinação transversal mínima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e máxima de 3% (três por cento), salvo outra indicação por parte da equipe técnica da prefeitura e NGPT.

Parágrafo único - A inclinação transversal poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades, e de uma extremidade para outra.

Art. 32 - Nos movimentos de terras ocasionados pela implantação das vias e nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, devem ser previstas obras e tratamentos da superfície para conter a erosão.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Art. 33 - As vias de circulação poderão terminar, sem praça de retorno, nos limites das divisas do imóvel a lotear quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Diretor Participativo, ou quando a juízo do Órgão Municipal de Planejamento interessar ao desenvolvimento urbano do município.

Art. 34 - As vias que por suas características não permitem sua ligação com outras vias, nem tenham previsão de prolongamento, devem ser arrematadas com praças de retorno que tenham no mínimo um diâmetro igual a duas vezes a largura de caixa de rolamento da via considerada, juntamente com passeio da mesma largura do exigido para a via, em todo o contorno na praça.

Art. 35 - A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 36 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

SEÇÃO II Da Área Pública

Art. 37 - Será reservada e entregue ao Município, sem ônus para este, porção não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do imóvel a ser loteado, destinada a sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres para uso público.

§ 1.º - As áreas reservadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem:

- I – observar o tamanho do lote mínimo exigido para a zona onde se situa;
- II – ser, preferencialmente, circundadas por vias e localizadas em posição central no parcelamento, quando destinadas a praças, parques e/ou ao lazer;
- III – tratando-se de outra área de mesma natureza em parcelamentos adjacentes, ambas serão localizadas de forma a que fiquem contíguas, quando possível;
- IV – no mesmo parcelamento, não será permitida a soma de parcelas menores separadas para compor as citadas áreas, devendo as mesmas ser únicas;
- V – considerar-se-á, para efeito de cálculo, a área total parcelada, independentemente do número de títulos imobiliários que a compõe.

§ 2.º - Farão parte integrante do sistema de circulação as ilhas, canteiros e avanços redutores de velocidade.

Art. 38 - O Município poderá definir a localização das áreas públicas, de modo a integrá-la harmonicamente à estrutura urbana, considerado os seguintes fatores:

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

- I – acessibilidade da área em relação ao conjunto, ao sistema viário projetado e existente, bem como às atividades existentes e/ou previstas nas áreas contíguas;
- II – minimização das intervenções no meio físico;
- III – topografia adequada aos objetivos a que se destinam.

Art. 39 - As Áreas de Preservação Permanente – APP existentes no imóvel não poderão ser computadas no percentual de espaços livres de uso público a ser entregue ao Município.

Art. 40 - As áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários deverão ser mantidas com a cobertura vegetal existente, até que o Município lhes dê destinação, salvo determinação expressa do órgão municipal competente.

SEÇÃO III Das Áreas de Especial Interesse

Art. 41 - Devem ser respeitadas na elaboração dos processos de parcelamento do solo, as áreas consideradas de especial interesse, tais como:

- I – as áreas necessárias à preservação do meio ambiente;
- II – as áreas que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;
- III – as áreas reservadas para fins de planejamento regional e urbano;
- IV – as áreas destinadas à instalação de distritos e áreas industriais;
- V – os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos;
- VI – as áreas definidas como de Especial Interesse pelo Plano Diretor Participativo ou legislação específica.

Parágrafo único - Na análise dos projetos de parcelamento localizados em áreas de especial interesse, o Município poderá ouvir o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial – NGPT e outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, em conformidade de suas respectivas competências.

SEÇÃO IV Dos Loteamentos Industriais

Art. 42 - Somente dentro da Zona Urbana 3, definida no Plano Diretor Participativo, poderão ser criados loteamentos industriais, que se diferenciarão dos parcelamentos não industriais somente no que determina esta seção.

Art. 43 - Os lotes industriais terão área mínima útil de 800,00m² (oitocentos metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Art. 44 - O Órgão Municipal de Planejamento, dependendo do porte e localização do empreendimento, poderá requisitar implantação de um cinturão verde, definindo as espécies a serem implantadas e o dimensionamento da área.

Art. 45 - O percentual de áreas públicas para loteamentos destinados ao uso industrial poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba, podendo ser incluído neste percentual as áreas destinadas a cinturão verde.

Art. 46 - O Órgão Municipal de Planejamento, dependendo do porte e localização do empreendimento, poderá requisitar sistema especial de acesso ao loteamento, visando a segurança e fluidez de tráfego.

Art. 47 - As vias de circulação interna do loteamento industrial devem ter obrigatoriamente pavimentação adequada para suportar a carga dos veículos que por ela circularão.

SEÇÃO V Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 48 - A implantação de loteamento de interesse social será permitida somente em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), conforme Plano Diretor Participativo, ou em delimitado em lei específica.

Art. 49 - A infraestrutura básica dos parcelamentos em AEIS consistirá, no mínimo, de:

- I – vias de circulação;
- II – rede de escoamento das águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável;
- IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;
- V – demarcação dos lotes com marcos;
- VI – colocação de meio fio em todas as ruas;
- VII – abertura e aplicação de revestimento primário das vias de circulação.

Art. 50 - Para loteamentos em AEIS, as dimensões mínimas dos lotes ofertados devem ser de:

- a) - área mínima = 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) - testada mínima = 10,0 m (dez metros).

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 08/2017

SEÇÃO VI
Dos Condomínios

Art. 51 - Os Condomínios deverão ser constituídos na forma da Lei Federal n.º 4.591/64, cujas unidades autônomas serão formadas por residências horizontais ou verticalizadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada por uso exclusivo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes ao Condomínio.

Art. 52 - O condômino tem o direito de usar e fluir com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interessem condicionados umas e outros as normas de boa vizinhança e, poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes de todos.

Parágrafo único - É de responsabilidade do proprietário do condomínio: construir sistemas próprios para captação e esgotamento de águas pluviais e, igualmente a coleta e destinação de esgotos sanitários, através de ligação com rede pública municipal, abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, caixas específicas para coleta de lixo pela prefeitura ou suas concessionárias constituída junto à via pública municipal, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo condomínio, mediante projeto aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 53 - Quanto à documentação, análise, tramitação e aprovação de Condomínios, aplicar-se-á, subsidiariamente e no que couber, as disposições do Plano Diretor Participativo de Taió (Lei Complementar n.º 117, de 03 de Novembro de 2009), Código de Obras do Município de Taió, além das matérias preconizadas na Legislação Estadual e Federal, aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO IV
DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 54 - O prazo para a execução das obras do loteamento será estabelecido no cronograma de execução de obras, não podendo ultrapassar o prazo máximo estabelecido no Alvará de Parcelamento.

Art. 55 - Durante a execução da infraestrutura, será exigida a instalação de placa com o nome do loteamento, da empresa executora ou responsável técnico e os seguintes textos:

- a) "Este empreendimento está autorizado para a implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes conforme artigos 50 e 51 da Lei Federal n.º 6.766, de 19/12/79".
- b) "Consulte sempre a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 56 - O loteador deverá executar os serviços constantes nos projetos já aprovados, antes de ser entregue ao Município.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Art. 57 - Concluída a execução, sem ônus para o Município, das obras relacionadas no artigo precedente, o interessado poderá requerer a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público, apresentando ainda a seguinte documentação:

I – declaração de aprovação e conclusão da rede de energia elétrica e iluminação pública, expedida pela concessionária;

II – declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável, expedida pela concessionária;

Parágrafo único - O Órgão Municipal de Planejamento promoverá vistoria no local do parcelamento e terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de infraestrutura executadas.

Art. 58 - O Executivo Municipal poderá aprovar o projeto de loteamento com as obras de infraestrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como hipoteca ou caução a favor do Município, área do terreno a ser loteado no valor correspondente ao custo dos trabalhos a serem realizados ou apólice de seguro garantia em valor suficiente para suportar os custos das obras de infraestrutura incompletas, com o prêmio devidamente quitado, que garantirá o cumprimento da obrigação de implantar na sua totalidade as obras de infraestrutura do loteamento.

§ 1.º - O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de um número de lotes correspondentes ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da prestação do projeto de loteamento mais 20% (vinte) por cento a título de administração da obra que poderá ser executada pelo Município ou por empresa particular.

§ 2.º - A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador será feita pelo Município, que de comum acordo com o proprietário definirá quais os lotes a serem hipotecados, e que juntos deverão perfazer o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

§ 3.º - Uma vez realizadas as obras e benfeitorias exigidas, o Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após a aceitação da infraestrutura executada, fará a liberação do seguro garantia ou da respectiva hipoteca ou caução.

§ 4.º - Vencido o prazo estipulado e não tendo sido concluída a infraestrutura, será imediatamente executado o seguro garantia ou, no caso hipoteca ou caução, os bens passarão à propriedade do Município, que executará as obras faltantes do loteamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir do esgotamento do prazo do loteador.

CAPÍTULO V DO REGISTRO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 59 - Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único - Em caso de caducidade ou cassação da Certidão de Aprovação do parcelamento do solo, o interessado deverá requerer uma nova licença junto ao Município.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Art. 60 - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do parcelamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e as áreas destinadas a espaços livres para uso público e equipamentos urbanos e/ou comunitários.

Art. 61 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, os espaços livres para uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva matrícula.

Art. 62 - O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – a requerimento do loteador, com anuência do Município enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência do Município.

§ 1.º - O Município só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2.º - Nas hipóteses dos incisos II e III, deste artigo, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3.º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 63 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas legislações competentes a aplicação de penalidades pecuniárias, embargos administrativos e cassação do ato de licença para parcelar.

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

- I – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo sem liberação da Municipalidade;
- II – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em desacordo com o disposto na legislação pertinente;
- III – dar início à execução de qualquer forma de parcelamento do solo em inobservância às diretrizes expedidas pela Municipalidade;

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

IV – 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;

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 – 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;

IX – realizar os atos mencionados nos incisos precedentes sem possuir título legítimo de propriedade do imóvel, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativa.

Art. 65 - As penalidades a serem aplicadas, inclusive cumulativamente, aos infratores e a quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo anterior, precedidas de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias para regularização, paralisação ou reversão, são as seguintes:

I – parcelamento sem projeto aprovado e sem licença e em desacordo com a legislação:

- a) - embargo;
- b) - multa de 50 (Cinquenta) UFM.

II – parcelamento em inobservância ao projeto aprovado e à licença:

- a) - embargo;
- b) - multa de 20 (Vinte) UFM.

III – publicidade ilegal:

- a) - apreensão do material;
- b) - multa de 10 (Dez) UFM.

IV – problemas a terceiros, multa de 10 (Dez) UFM;

V – desrespeito a atos da autoridade e dificuldade à fiscalização, multa de 20 (Vinte)

UFM;

VI – executar obras não autorizadas:

- a) - embargo;
- b) - multa de 20 (vinte) UFM.

§ 1.º - Na hipótese de não atendimento ao embargo a multa será diária e comunicar-se-à o fato de imediato ao Ministério Público.

§ 2.º - O pagamento não isenta o infrator da obrigação de fazer, desfazer ou não fazer e de atender às disposições legais pertinentes.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento não aprovado pelo Executivo Municipal e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer, as penalidades previstas nos artigos 50 e 51, da Lei Federal n.º 6.766/79, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 67 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 68 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do Município, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 69 - A aprovação do parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Executivo Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação às áreas arruadas ou loteadas, nem para quaisquer indenizações decorrentes de despesa para acertar o traçado de ruas que não obedeceram às disposições do Plano Diretor Participativo ou lei específica.

Art. 70 - A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 71 - Os espaços livres para uso público, as vias e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências desta Lei.

Art. 72 - Passando o prazo da execução do parcelamento e não tendo o requerente dado curso à finalização do processo, este será arquivado por desinteresse ficando revogadas as autorizações concedidas.

Art. 73 - Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia autorização do Executivo Municipal.

Art. 74 - O Município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

LEI COMPLEMENTAR N.º 192, DE 11.05.2017

Art. 75 - Fica garantido o direito de aplicação desta Lei Complementar, nos parcelamentos para os seguintes casos:

- a) - consultas prévias de viabilidade técnica respondida pelo Município dentro do prazo de validade;
- b) - projetos de loteamentos em análise, protocolados antes da data de vigência da presente Lei Complementar;
- c) - loteamentos liberados para a implantação de infraestrutura.

Art. 76 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 77 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Taió, 11 de Maio de 2017



ALMER RENI GUSKI

Prefeito do Município de Taió



ELVES JOHNY SCHREIBER

Secretário de Administração e Finanças