LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

LEI Nº 202/2003 DE 20 DE OUTUBRO DE 2003

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

ALCIDES MANATOVANI, PREFEITO MUNICIPAL DE ZORTÉA, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica Municipal Artigo 57, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei disciplina os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Zortéa sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo Único – O disposto na presente Lei, obriga os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também a divisão amigável ou judicial bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de dissolução da sociedade conjugal, sucessão "causa mortis" ; transmissão "inter vivos" sob qualquer título.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificações, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e remembramento, observado o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II – Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III – Área Total de Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV – Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V – Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI – Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII – Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

VIII – Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX – Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X – Remembramento: é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI – Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo Único – Na zona rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV – nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII – Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da Legislação Federal e Estadual;

VIII – Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX – Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X – Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

a) A área correspondente à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento,podendo ser considerada no cômputo de percentagem exigida no inciso II do artigo 6° desta Lei, em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido, sem ônus para a Prefeitura.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I – só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;

II – o proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área à lotear, que correspondem as áreas destinadas à sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como à espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;

a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

III – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV – a hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

V – todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VI – os projeto de loteamentos deverão obedecer as seguintes dimensões, salvo quando determinados pelo plano do sistema viário:

a) Largura mínima da rua: 12m (doze metros);
b) Largura mínima da faixa carroçável: 10m (dez metros);
c) Largura mínima de passeio: 1,50m (um virgula cinqüenta metros);
d) As ruas sem saída não poderão ultrapassar 110m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno com diâmetro inscrito mínimo de 14,00m (quatorze metros)
e) Rampa máxima de faixa carroçável: 17% (dezessete por cento);
f) Comprimento máximo da quadra igual a 120m (centos e vinte metros) e largura mínima de 60m (sessenta metros), conforme Art.18 da Lei 90/90;
g) Serão assegurados aos proprietários de imóveis urbanos, loteamentos e desmembramentos já aprovados pelo Município, suas características próprias existentes na data da publicação desta Lei.

VII – As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

- Rampa máxima da via exclusiva de pedestres: 8% (oito por cento).

VIII – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio, rede de abastecimento de água, galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública e a marcação das quadras e lotes;

a) Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências deste inciso serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana;

IX – Os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa da domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

X – As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

XI – Os requisitos mínimos de acessibilidade as áreas de uso público estão determinados no código de obras do município.

§ 1º - A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

CAPÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 7º - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III – O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV – Planta de Situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo Único – As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 8º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
V – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia;

§ 3º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO VI

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 9º - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º - Planta de situação da área a ser loteada na escala exigida pelo inciso IV do artigo 7 em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (um mil metros);

§ 2º - Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV – sistema de vias com as respectivas larguras;

V – curvas de nível, atuais e projetadas, com eqüidistância de 1,00m (um metro);

VI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

a) Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil)

VII – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII – A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, a saber:

- áreas destinadas à circulação;
- áreas verdes;
- áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- praças e jardins.

§ 3º - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º - O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10 – Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do art. 9 desta Lei, em 04 (quatro) vias;

§ 2º - Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I – denominação de loteamento;

II – a descrição sucinta do loteamento com suas características;

III – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV – indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das

praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 3º - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I – anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II – anteprojeto da rede de abastecimento d'água;

III – anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV – anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

§ 4º - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 5º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

§ 6º - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

I – o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II – o prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso IX do art. 6º desta Lei;

IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V – o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 7º - Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I – título de propriedade;

II – certidões negativas de tributos municipais.

§ 3º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 11 – O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II – tipo de uso predominante no local;

III – áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;

IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

V – dimensões lineares e angulares;

VI – perfis do terreno;

VII – indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 12 - Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único – Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 13 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I – os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II – a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 14 – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 15 – Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I – exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do capítulo VII.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

§ 2º - A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38).

Art. 16 – Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo Único – No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 17 – O loteador deverá apresentar a Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II – projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III – projeto de abastecimento de água potável;

IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V – projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;

VI – os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) orçamentos;

b) cronograma físico-financeiro.

Art. 18 – No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infra-estrutura referidas no inciso IX do art. 6º desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

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

IV – não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o art. 20, para garantia da execução das obras;

V – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;

VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 6º do art. 10 desta Lei.

§ 1º - As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º - O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

Art. 19 – No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 20 – Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um

percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único – O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – a Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II – concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 21 – Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando:

I – título de propriedade do imóvel;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – certidões negativas:

a) de tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário (do casal, se for o caso)

b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV – certidões:

a) os cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, (do casal se for o caso) e em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos dez (10) anos;

b) de ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V – cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI – cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII – exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

VIII – declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento;
IX – Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;

anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por profissional habilitado.

XI – Licença Ambiental Prévia – LAP, e a licença Ambiental de Instalação LAI, expedidas pela Fundação do Meio Ambiente – FATMA, sendo facultado a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).

XII – Cópia do Edital de Publicação. (os desmembramentos até dez terrenos são dispensados de publicação de edital) art 6º do provimento nº 75/98 c/c as

disposições da Circular 145/98 de 17/12/98, da Corregedoria Geral da justiça de Santa Catarina.

XIII – Parecer favorável do Ministério Público.

§ 1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do artigo 6º desta Lei.

§ 2º - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 22 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º - Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infra-estrutura do loteamento.

§ 3º - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por Lei.

Art. 23 - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma art. 20 de que se constituirão em bem público do Município.

Art. 24 – Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art. 25 – A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 26 – Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º - A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento)

§ 2º - 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.
§ 3º - A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 27 – Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90

(noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único – 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.

Art. 28 – São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 – Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

§ 1º - A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste artigo.

§ 2º - A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no capítulo X desta Lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3º - No decreto deverão constar as condições justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º - Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o departamento jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao registro de imóveis.

Art. 30 – O loteamento que se destinar a urbanização, ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, serão aprovados por Lei específica.

Art. 31 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário, em especial a Lei 90/99 de 27 de Maio de 1.999.

Zortéa, 20 de Outubro de 2003.

ALCIDES MANTOVANI
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado em 20 de Outubro de 2003

JOSÉ SATURNINO DAMACENO
Secretário de Administração e Finança

ÍNDICE

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares 01

CAPÍTULO II
Das Definições 01

CAPÍTULO III
Das Áreas Parceláveis e não Parceláveis 02

CAPÍTULO IV
Dos Requisitos Urbanísticos 03

CAPÍTULO V
Da Consulta Prévia 05

CAPÍTULO VI

Do Anteprojeto de Loteamento 06

CAPÍTULO VII
Do Projeto de Loteamento 08

CAPÍTULO VIII
Do Projeto de Desmembramento e Remembramento 10

CAPÍTULO IX
Da Aprovação e do Registro de Loteamento 11

CAPÍTULO X
Das Disposições Penais 15

CAPÍTULO XI
Das Disposições Finais 16