LEI MUNICIPAL Nº 682/2016
Data: 01 de novembro de 2016

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ/SC, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos é regulamentado por esta Lei, em consonância com a legislação federal, estadual e municipal, especialmente com o Plano Diretor Municipal de Itapoá, no que couber, assegurados o interesse público e o princípio da função social da propriedade.

Seção I

Das Definições

Art. 2º. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei ficam estabelecidas as definições a seguir:

I. Alinhamento predial – linha divisória entre o lote e o logradouro público;

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

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

IV. Área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques que, em nenhum caso, poderá ter seu acesso restrito;

V. Área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

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

VII. Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;

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

IX. Área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais, bem como favoreça a drenagem e águas pluviais;

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

XI. Área de Preservação Permanente: área protegida, nos termos da Lei Federal, Estadual e Municipal pertinentes, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII. Área total do parcelamento: área que abrange o projeto de parcelamento.

XIII. Área total dos lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

XIV. Arruamento: ato de abrir vias ou logradouros destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos ou à utilização pública;

XV. Condomínio: também chamado de Condomínio Urbanístico, 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. Considerado no Município por Condomínio Fechado e Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, onde:

a) Condomínio Fechado: refere-se aos projetos de loteamentos e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários, atribuindo-se fração ideal do terreno, e constituído de acordo com a Lei Federal 4.591/64 e suas alterações.

b) Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais: o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil Brasileiro, art. 1.331 e seguintes; na Lei 4.591/64, art. 8º e no Decreto-Lei 271/67, art. 3º, no qual cada lote é considerado uma unidade autônoma, para qual é atribuído uma fração ideal do todo.

XVI. Cronograma de execução das obras – previsão de execução de uma obra na qual se indicam os prazos em que deverão ser executadas as diversas etapas da mesma;

XVII. Desdobramento – subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes com área mínima de 360 m², destinados à edificação;

XVIII. Desenhos técnicos – representação gráfica, em escala, de um projeto através de plantas baixas e cortes devidamente cotados;

XIX. Desmembramento – subdivisão de glebas e de 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 dos já existentes;

XX. Embargo – ato administrativo que determina a paralisação da obra;

XXI. 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.

XXII. Equipamento comunitário – equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como: administração; assistência social; cultura; educação; esporte; lazer; saúde; e segurança.

XXIII. Equipamento urbano – equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento ambiental, tais como: abastecimento de água; distribuição de energia elétrica pública e domiciliar; escoamento de águas pluviais; esgotamento sanitário; rede de telecomunicações; vias de circulação.

XXIV. Espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXV. Faixa não-edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

XXVII. Gleba – porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento;

XXVIII. Habitação - moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;

XXIX. Infraestrutura básica – equipamentos urbanos relacionados a: escoamento das águas pluviais; iluminação pública; sistema de esgoto sanitário; abastecimento de água potável; sistema de drenagem urbana; manejo de águas pluviais; energia elétrica pública e domiciliar; vias de circulação pavimentadas ou não; implantação de meios-fios.

XXX. Logradouro público – área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;

XXXI. Lote – imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinado à edificação, com, pelo menos, um acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos em legislação específica;

XXXII. Loteamento – subdivisão de gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes respeitando-se as diretrizes de arruamento;

XXXIII. Meio-fio – linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;

XXXIV. Memorial descritivo – descrição sucinta das principais características do loteamento, desmembramento, desdobramento, remembramento e condomínio urbanístico como destinação das áreas, infraestrutura a ser implantada, revestimentos, entre outros.

XXXV. Multa – sanção pecuniária imposta por infração à legislação vigente;

XXXVI. Nivelamento – regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

XXXVII. Pista de rolamento – parte destinada exclusivamente ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

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

XXXIX. Registro: ato que legitima a propriedade do imóvel. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro;

XL. 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;

XLI. Remembramento – modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

XLII. Testada – dimensão frontal do lote;

XLIII. Uso – destinação do imóvel: residencial, comercial, misto, entre outros.

XLIV. Usos Públicos - são as áreas doadas ao poder público municipal no momento do parcelamento do solo, sejam elas áreas verdes, áreas para instalação de equipamentos e serviços de utilidade pública e/ou as vias públicas destinadas a circulação, transporte e mobilidade geral da população;

XLV. Via de circulação: via destinada à circulação de veículos e pedestres, existente ou projetadas;

XLVI. 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.

XLVII. Vistoria – diligência efetuada pelo Município tendo, por fim, verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não.

Seção II

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

I. loteamento;

II. desmembramento;

III. desdobramento;

IV. remembramento;

V. condomínio urbanístico.

Art. 4º. Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam doados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Parágrafo único. Os lotes recebidos nos termos previstos no caput deste artigo serão destinados a programas de utilidade pública.

Seção III

Das Áreas Parceláveis e Não-Parceláveis

Art. 5º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas assim definidas na Lei Municipal de Perímetro Urbano.

§ 1º. Somente serão admitidos desmembramentos e desdobramentos de terrenos nos casos em que não for necessária a realização de prévio arruamento, e quando todas as áreas desmembradas ou desdobradas resultantes confrontarem com via pública reconhecida pelo Município. Os desmembramentos, remembramentos e desdobramentos seguem o disposto no Capítulo III da presente lei.

§ 2º. O loteamento deve cumprir os requisitos urbanísticos definidos na presente lei, Capítulo II.

§ 3º. Os Condomínios urbanísticos devem seguir as prescrições da presente lei, Capítulo IV.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações frequentes, antes de tomado medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, e desde que estas obras sejam previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal;

II. Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, respeitando-se o estabelecido nas leis municipal, estadual e federal;

III. Em uma faixa contínua e paralela aos rios do Município, respeitando-se o estabelecido nas leis municipal, estadual e federal;

IV. Em áreas de mangues;

V. Nas áreas de terreno com declividade acentuado igual ou superior a 30%;

VI. Em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação, sendo que a Prefeitura Municipal poderá exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

VII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental ou declaração de interesse de preservação ambiental oriundo de análise efetivada pelos órgãos municipal, estadual ou federal, salvo casos específicos de terrenos licenciados pelos órgãos ambientais;

VIII. Em áreas especiais que contenham reserva de mata natural, salvo se houver anuência prévia de um órgão municipal, estadual ou federal competente;

IX. Em faixas marginais às redes de alta-tensão, rodovias, ferrovias e dutos, conforme exigência dos órgãos competentes;

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

XI. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

Parágrafo único. As áreas que possuírem nascentes, lagos, reservatórios naturais e cursos d'água, bem como as áreas que possuírem vegetação nativa, deverão ser objeto de diretrizes específicas, quando do seu parcelamento, visando preservação das condições naturais do meio ambiente, a serem definidas pela Prefeitura Municipal embasado em leis ambientais vigentes.

Art. 7º. Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação Municipal, Estadual e Federal, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I. o parcelador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará, a critério do setor competente da Prefeitura Municipal, os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados, emitidos pelos órgãos competentes, definidos em cada caso;

II. os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III. a aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Itapoá.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Seção I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA OS LOTEAMENTOS

Art. 8º. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. Não deverão ser criados vazios entre a área parcelada e o tecido urbano existente;

II. O loteamento deverá ser planejado definindo-se a ligação com as vias públicas;

III. Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário do imóvel ceda ao patrimônio municipal uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do parcelamento, destinado:

a) Ao sistema viário, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres e de uso público, obedecidas as seguintes reservas mínimas: 5% (cinco por cento) equipamentos urbanos e comunitários e 10% (dez por cento) para espaços livres e áreas verdes;

b) Caso o proprietário resolva o sistema de circulação interno do loteamento em porcentagem menor que a prevista nesta lei, o excedente deverá ser somado ao percentual de áreas verdes.

IV. A localização das áreas verdes, institucionais e equipamentos públicos será determinada pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

V. Ao longo das águas correntes e dormentes será respeitada a legislação federal vigente à reserva de uma faixa não-edificável, respeitando-se o estabelecido nas leis municipal, estadual e federal;

VI. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, constantes na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local não ultrapassando declividade superior a 12,00% (doze por cento);

VII. Os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões estabelecidas pela lei do Sistema Viário, bem como as diretrizes de arruamento;

VIII. O comprimento máximo permitido para as quadras será de 150,00 (cento e cinquenta) metros e a largura mínima permitida de 50,00 (cinquenta) metros;

IX. Os empreendedores ficam obrigados a entregar os loteamentos com a execução de: vias de circulação do loteamento, com a demarcação e identificação de lotes e quadras; arborização dos passeios e canteiros centrais das vias com a densidade mínima de uma árvore por lote, até que seja aprovado o Plano de Arborização Urbana; o recobrimento vegetal de cortes e taludes no terreno, e com a execução das obras de escoamento das águas pluviais e dos sistemas de distribuição de água, de energia elétrica e de iluminação pública, sendo que:

a) A Prefeitura Municipal exigirá do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias com relação às condições do terreno a parcelar;

b) Havendo córrego, arroio ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada obra de arte especial (pontes, travessas, entre outros) nas travessias das ruas;

c) A fim de assegurar a implantação da infraestrutura exigida para cada caso, o Poder Público caucionará lotes, de acordo com o estabelecido na Lei Federal;

d) Nos loteamentos de interesse social, o Poder Público Municipal poderá negociar com o loteador parte das exigências a que se refere este inciso, assumindo parte das obras de infraestrutura complementar.

X. Ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15,00 (quinze) metros, para cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XI. Os lotes urbanos terão áreas e testadas mínimas, válidas para lotes em novos loteamentos, para desmembramentos, remembramentos e desdobramentos classificados segundo a zona de uso em que estão inseridos, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

XII. Os lotes de esquina deverão ter sua testada mínima acrescida de, pelo menos, 30,00% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona;

XIII. A Prefeitura Municipal exigirá, quando necessário, para a aprovação do loteamento, uma reserva de faixa não-edificável na frente, no lado ou no fundo do lote, para instalação e manutenção de redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos, bem como para a melhoria na rede viária.

Parágrafo único. As áreas verdes deverão ser preferencialmente constituídas por vegetação nativa. Não serão considerados como áreas verdes os jardins localizados nos passeios, nos alinhamento de lotes, nas rótulas viárias ou similares.

Seção II

Da Consulta Prévia para Projeto de Loteamento

Art. 9º. O interessado em elaborar Projeto de Loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II. Planta de Situação, georreferenciada da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:5000, com indicação do norte magnético, da área total, das dimensões do terreno, do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, e de seus principais pontos de referência;

III. Planta Planialtimétrica, georreferenciada da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:2000, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

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

c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000 (mil) metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) Curvas de nível com 1,00 m (um metro) de equidistância;

e) Desenho Técnico do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.

IV. Referente às obras de infraestrutura apresentar em documentos independentes para aprovação prévia pelos órgãos competentes:

a) Anteprojeto das obras de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canal aberto, indicando as obras de sustentação, muros de arrimo e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

b) Anteprojeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes de meios-fios, sarjetas.

c) Anteprojeto da rede de abastecimento de água potável;

d) Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V. Licença Ambiental Prévia emitida pelo órgão competente.

Parágrafo Único. As pranchas de desenho devem obedecer às normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 10. Havendo viabilidade de implantação do loteamento requerido, a Secretaria responsável, 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 ao requerente, em parecer justificado, sob protocolo:

I. As vias de circulação, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município a serem respeitadas, relacionadas com a implantação do loteamento pretendido;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com o estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III. A localização exata dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, assim como das áreas livres para uso público e das áreas verdes ;

IV. As faixas de drenagem do terreno para o escoamento das águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V. A relação das obras de infraestrutura que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, para cada espécie de parcelamento conforme dispõe a presente lei.

§ 1 º O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, nele não sendo computado o tempo gasto na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

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

§ 4° A Secretaria Municipal competente fornecera eventuais documentos de responsabilidade do Município exigidos em Licenças Ambientais Prévias.

Seção III

Do Projeto de Loteamento

Art. 11. Cumpridas as exigências da Consulta Prévia e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado deverá apresentar o Projeto de Loteamento composto de:

I. Planta de Situação georreferenciada da área a ser loteada, na escala 1:5000 em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000 (mil) metros.

II. Projeto de Loteamento, georreferenciado na escala 1:2000, em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

a) Orientação magnética e verdadeira;

b) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

d) Sistema das vias com as respectivas larguras;

e) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;

f) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais deverão ser apresentados na escala 1:500 e os longitudinais, na escala 1:2000;

g) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

III. Memorial Descritivo, em 4 (quatro) vias, contendo, obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominante;

c) Condições urbanísticas do loteamento e limitações incidentes sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) Relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, existentes no loteamento e adjacências, bem como dos que serão implantados;

e) Limites e confrontações;

f) Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento, e outras informações, sendo:

1) Área total do parcelamento;

2) Área total dos lotes;

3) Área total de utilidade pública, descriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes e/ou praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas porcentagens.

IV. A Licença Ambiental Prévia - LAP apresentada na Consulta Prévia ou a Licença Ambiental de Instalação – LAI se já tiver sido expedida.

V. Referente às obras de infraestrutura será apresentado em documentos independentes para aprovação prévia pelos órgãos competentes:

a) Projeto das obras de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canal aberto, indicando as obras de sustentação, muros de arrimo e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

b) Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes de meios-fios e sarjetas;

c) Projeto da rede de abastecimento de água potável e esgoto;

d) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

e) Projeto de outras obras de infraestrutura que a Prefeitura Municipal julgar necessárias.

VI. Modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a legislação federal, contendo cláusulas que especifiquem:

a) O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, relacionando-as;

b) O prazo de execução da infraestrutura deverá respeitar a vigência da licença ambiental de instalação;

c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas todas as obras de infraestrutura;

d) 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 legislação federal;

e) O enquadramento de cada lote em sua respectiva zona, conforme Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, anexo à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente, e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VII. Título de propriedade do imóvel, compreendendo somente a área do loteamento requerido.

VIII. Certidões do Cartório de Registro de Imóveis que comprovem não haver nenhum tipo de ônus judicial ou extrajudicial sobre o imóvel, e certidão que demonstre a titularidade do imóvel nos últimos 20 (vinte) anos.

IX. Certidão negativa de tributos municipais.

§ 1° Os projetos de execução das obras de infraestrutura deverão ser acompanhados de orçamento e cronograma físico-financeiro.

§ 2° As pranchas de desenhos técnicos devem obedecer a normatização da ABNT.

§ 3° Todas as peças do Projeto de Loteamento deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro profissional, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e o número do seu registro na Prefeitura.

Art. 12. O prazo máximo para aprovação do Projeto de Loteamento, depois de cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de até 90 (noventa) dias.

Seção IV

Da Aprovação e do Registro de Loteamento

Art. 13. Recebido o Projeto de Loteamento, com todos os elementos, de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame de todos os elementos apresentados, solicitando as modificações no que estiver em desacordo com a legislação vigente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes no que lhes disser respeito.

Art. 14. Aprovado o Projeto de Loteamento, o empreendedor e a Prefeitura acordarão em documento específico o prazo para a execução das obras e serviços de infraestrutura, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos, havendo prorrogação o prazo não poderá ultrapassar o prazo previsto na Licença Ambiental de Instalação – LAI, sendo então deferido o processo.

Art. 15. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento cujo valor corresponda a 120,00% (cento e vinte por cento) do custo dos serviços e das obras, conforme orçamento e cronograma físico-financeiro apresentado.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeitos da caução, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º O proprietário poderá caucionar áreas localizadas fora do loteamento, desde que em comum acordo com a Prefeitura Municipal, embasado em, no mínimo 3 (três) orçamentos.

§ 3° Não sendo executado os serviços e obras de infraestrutura pelo empreendedor, a Prefeitura providenciará a venda dos lotes caucionados para realização desses trabalhos, obedecida a legislação pertinente.

§ 4° Se comprovado orçamento e cronograma físico-financeiro subfaturado, quando da apresentação do Projeto de Loteamento, a Prefeitura caucionará tantos lotes quantos forem necessários para cobertura das despesas decorrentes para execução das obras de infraestrutura.

Art. 16. No Decreto de Aprovação de Loteamento constarão todas as condições sobre as quais o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo de execução, definição dos lotes caucionados, bem como a indicação das áreas que passarão ao domínio público no ato do seu registro.

Art. 17. Após publicação do Decreto Municipal de aprovação do Projeto de Loteamento, pela Prefeitura, o empreendedor deverá providenciar seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º No ato do registro do Projeto de Loteamento, o empreendedor transferirá ao Município mediante escritura pública, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas previstas no referido Projeto de Loteamento e no Decreto Municipal.

§ 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 publicação do decreto municipal de aprovação do Projeto de Loteamento.

Art. 18. A Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Loteamento, que permite ao Loteador iniciar as obras, somente depois de receber, sob protocolo, o registro do Loteamento e as matrículas abertas para cada lote, a comprovação de caução dos lotes, e a Licença Ambiental de Instalação – LAI.

Art. 19. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o empreendedor assinará um Termo de Compromisso, no qual constarão todas as obras de infraestrutura a serem executadas, e o empreendedor se obrigará a:

I. Executar as obras de infraestrutura, conforme cronograma físico-financeiro, observando o prazo previamente estabelecido;

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 em termos de 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 comercializar qualquer dos lotes caucionados;

V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura 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 apresentado à Prefeitura.

Art. 20. Uma vez realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, o empreendedor solicitará à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º Após vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, será editado Decreto de Aprovação de Implantação de Traçado e Infraestrutura de Loteamento, liberando todos os lotes caucionados.

§ 2º Os lotes caucionados poderão ser liberados proporcionalmente em etapas, desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 21. Esgotados os prazos previstos sem realização das obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal adjudicará os lotes caucionados ao seu patrimônio, promoverá sua comercialização na forma da lei, e executará os serviços não realizados.

Art. 22. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao registro original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o Loteador deverá apresentar novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do projeto, o mesmo 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 editando-se novo Decreto.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO e DESDOBRAMENTO

Art. 23. O pedido de desmembramento, remembramento e ou desdobramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do imóvel que comprove a propriedade por parte do requerente, de certidão negativa de ônus e ações dentro do período de validade e da planta do imóvel a ser desmembrado, remembrado ou desdobrado, na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

I. Planta de Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamentos próximos;

II. Tipo de uso predominante no local;

III. Projeto de desmembramento, remembramento e desdobramento contendo:

a) Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

b) Área dos lotes e testadas;

c) Dimensões lineares e angulares;

d) Perfis do terreno;

e) Indicação das edificações existentes.

§ 1º Caso a área a ser desmembrada seja superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) cabe à Prefeitura Municipal a análise técnica da mesma e, sendo detectada a necessidade de qualquer alteração nas vias existentes, o projeto será considerado loteamento, devendo ser aplicado às exigências que lhe cabem.

§ 2º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão ter a(s) assinatura(s) do(s) responsável (is) e deverão estar dentro das especificações da ABNT.

Art. 24. É condição para concessão da Licença que o lote desmembrado, remembrado ou desdobrado tenha a dimensão mínima para a respectiva zona, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente.

Parágrafo Único. No caso de lotes desdobrados deverá seguir a lei 6766 / 1979, Capítulo II, Art. 4º, área mínima 125,00m².

Art. 25. Depois de examinada e aceita a documentação, a Secretaria responsável concederá à Licença de Desmembramento, Remembramento ou Desdobramento para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis o Município poderá conceder licença para construção nos mesmos.

Art. 26. O prazo máximo da Prefeitura Municipal para aprovação de Projeto de Desmembramento, Remembramento ou Desdobramento, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Seção I

Dos Projetos de Condomínios Urbanísticos

Art. 27. Considera-se condomínio fechado os projetos em terreno comum, não havendo repartição do imóvel entre os proprietários e, sim, atribuição de uma fração ideal do terreno.

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

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

Art. 28. Somente serão aprovados condomínios fechados quando:

I. O terreno estiver situado 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 da cidade;

IV. O condomínio não prever mais de 20 (vinte) unidades habitacionais, salvo se atendido o § 3º abaixo.

§ 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 de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá determinar a abertura de vias no condomínio para assegurar a fluidez do sistema viário da cidade.

§ 3º Os proprietários de condomínios com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais deverão repassar ao Poder Público uma área urbana de dimensão igual ou superior a 10,00% (dez por cento) da área total do condomínio, para instalação de equipamentos comunitários, localizada fora do condomínio e aprovada pela Prefeitura e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI.

Art. 29. 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 coletado deverá ser conduzido a uma fossa séptica e, posteriormente, lançado na rede pública de coleta de esgotos, ou ter outra solução técnica previamente aprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 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 da Prefeitura Municipal.

Art. 30. Os condomínios deverão possuir, em seu interior, no mínimo 15% de sua área total como área livre comum a todos os moradores.

Art. 31. A aprovação dos condomínios seguirá os mesmos procedimentos da aprovação dos projetos de loteamento.

Art. 32. Os condomínios horizontais deverão atender aos parâmetros e dimensões mínimas de lotes definidos para a zona na qual se localizar, de acordo com a Lei de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Seção II

Do Condomínio Horizontal de Lotes

Para Fins Residenciais

Art. 33. Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Itapoá, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nas leis municipais pertinentes.

Art. 34. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1331 e seguintes, no art. 8º da Lei nº 4.591/1964, e no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 35. Para efeito deste capítulo são adotadas as seguintes definições:

I. Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e recreação.

II. Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

III. Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

IV. Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence.

V. Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.

VI. Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

VII. Área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em leis municipais.

VIII. Unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

Art. 36. O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Os lotes terão medidas (tamanho e recuos) mínimas conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II. As pistas de rolamento dos acessos deverão seguir diretrizes da Lei do Sistema Viário;

III. Todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

IV. Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo, uma vaga pra cada cinco lotes;

V. Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros)

VI. A taxa de ocupação máxima, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade mínima aplicável aos lotes deverão seguir os índices da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 37. Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser delimitados no alinhamento até a altura máxima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) na via principal e 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) na via secundária.

Art. 38. Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I. Comprovação de propriedade da gleba através da apresentação de certidão atualizada da matrícula imobiliária dentro do prazo de validade;

II. Planta de situação contemplando a malha urbana em escala 1:20.000 (um por vinte mil) contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 39. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação do condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I. A planta do imóvel, no mínimo, com determinação exata de:

a) Divisas do imóvel com seus rumos, ângulos internos, distâncias e coordenadas UTM;

b) Curvas de nível com 1,00 m (um metro) de equidistância;

c) Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

e) Locais alagadiços ou sujeitos a inundação;

f) Benfeitorias já existentes;

g) Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos existentes no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) Arruamentos adjacentes ou próximos em todo o perímetro, com a localização exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) Cálculo da área total da gleba.

§ 1º O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio horizontal de lotes não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público;

§ 2º Notificado pelo órgão competente a existência de falhas na documentação, o empreendedor terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar o processo, sob pena de não emissão da Certidão de Viabilidade.

Art. 40. Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I. Projeto geométrico apresentado através dos seguintes documentos:

a) 5 (cinco) cópias impressas em papel sulfite;

b) 1 (uma) cópia em meio digital;

II. Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;

b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário interno, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

III. Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em duas vias, a saber:

a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem e aproveitamento de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com projeto de captação, tratamento e preservação;

c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

h) Projeto completo de destino do esgoto sanitário e pluvial, cabendo ao Município analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo Município, órgão público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos nas licenças pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

I. Certidão vintenária do imóvel;

II. Certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

IV. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos;

V. Certidão negativa de ações trabalhistas e penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VI. Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;

VII. Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas;

VIII. Orçamento dos serviços e obras de infraestruturas exigidas, apresentado em duas vias;

IX. Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

X. Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

XI. Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 41. A Prefeitura Municipal após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução.

Art. 42. Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 43. Deverão constar do contrato padrão de venda de lotes, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento; o zoneamento de uso e ocupação do solo; os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 44. É proibido vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 45. Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Art. 46. Para fins desta lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos os levantamentos topográficos, os projetos, os memoriais descritivos, as especificações, os orçamentos, as planilhas de cálculo, os laudos, as perícias, as avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

Art. 47. Para os Loteamentos Fechados já efetivamente instituídos e que optarem em adequar-se ao regime desta lei, lhes será assegurado indenizar as áreas públicas, nos casos em que couber, no percentual a ser fixado por lei ordinária, tendo por base o valor atualizado da terra, devendo, obrigatoriamente, o valor da indenização à ser depositado em conta bancária do Município.

§ 1° Poderá o empreendedor, por si ou em associação com outros empreendedores, optar pela permuta de área de terras, com valor equivalente ao previsto no caput deste artigo, devidamente apurado por avaliação prévia da área permutada, facultando ao Município aceitar ou não, mediante autorização legislativa.

§ 2° As áreas públicas indenizadas deverão ter as destinações atuais mantidas.

§ 3° O empreendimento deverá estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis como condomínio horizontal de lotes no prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação da lei ordinária que regulamentará a indenização, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

§ 4° Em qualquer caso a alienação de bens públicos estará sujeita a aprovação do legislativo.

Art. 48. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de 25,00% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não-edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos urbanos não-edificáveis, o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados por Decreto, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovada.

Art. 49. Além do previsto no art. 46, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 15,00% (quinze por cento) da área total parcelada como área de livre uso comum do povo, que poderá ser fracionada em até três módulos, respeitado o mínimo de 5,00% (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1° O percentual referido no caput poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 15,00% (quinze por cento) do valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

§ 2° O cumprimento ao estabelecido no caput não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição imprescindível para a aprovação do empreendimento.

Art. 50. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio.

Art. 51. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificação que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1° O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos do condomínio é de inteira responsabilidade do mesmo.

§ 2° A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 52 Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina a legislação municipal pertinente.

Art. 53 Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, reaproveitamento de água de chuva, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 54 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o Habite-se da obra, condicionada a efetivação de todos os projetos aprovados.

Art. 55 A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto doméstico e águas pluviais.

Art. 56 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, onde o interessado se obrigará:

I. A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de quatro anos;

II. Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

Art. 57. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1° A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que tratam este artigo, respeitadas as demais condições nele instituídas.

§ 2° A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3° O instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigido.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 58. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se os procedimentos desta Lei.

§ 1º. Considera-se em desacordo com a legislação municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

I. não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão municipal competente;

II. tiveram projeto apresentado e não obtiveram aprovação do órgão municipal competente;

III. mesmo aprovados, não cumpriram as exigências feitas na autorização expedida;

IV. foram aprovados, mas não foram registrados no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 3º. O empreendimento de obras e serviços que estejam em desconformidade com a legislação municipal será embargado, conforme previsto no artigo 54 desta Lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis.

§ 4º. Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável à matéria.

Art. 59. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbano realizados nos locais mencionados no parágrafo único do artigo 4º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social, será definida em lei específica obedecendo aos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, aos requisitos dispostos na presente lei e diretrizes do Plano Diretor.

Art. 60. Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos no Capítulo II, Seção I desta Lei e suas alterações.

§ 1º. O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I. doação de terreno em área próxima;

II. construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III. pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento.

§ 2º. A faculdade prevista no § 1º deste artigo passará por avaliação prévia por profissional devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 3º. O Município poderá, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI, e mediante lei específica, estabelecer parâmetros para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange:

I. à dimensão dos lotes;

II. à dimensão das quadras;

III. ao sistema viário.

Art. 61. Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nesta Lei.

Seção II

Dos Procedimentos

Art. 62. O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I. requerimento do proprietário pelo parcelamento ou seu procurador;

II. ato de ofício.

Art. 63. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I. título de propriedade do imóvel devidamente registrado;

II. planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;

III. projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;

IV. cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 64. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

I. termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo firmado entre o empreendedor e o órgão municipal competente;

II. planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei e legislação vigente;

III. projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei e legislação vigente;

IV. cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 65. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei e legislação vigente, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei e legislação vigente.

§ 1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I. apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei e legislação vigente, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da

a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

II. projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei e legislação vigente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III. cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos

§ 2º. O disposto no caput deste artigo aos casos previsto no art.58 § 1º, incisos de I a III, da presente lei.

§ 3º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

I. data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

II. data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 66. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 67. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal relativa à matéria.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 68. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, prevista nesta lei, Capítulo VI.

§ 2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária prevista nesta lei, Capítulo VI.

Art. 69. Para atender às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I. não for atendida a notificação feita ao responsável pelo parcelamento, observando-se as prescrições da Lei Federal 6.766/79;

II. não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I. haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II. não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário, o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º. No caso de se mostrar inviável o ressarcimento por parte do responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento por parte dos possuidores ou proprietário da área de fato parcelada.

§ 4º. No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei e legislação vigente.

Art. 70. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I. levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II. elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de indicação de:

a) áreas para implantação de equipamentos comunitários;

b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção;

c) obras e serviços previstos nesta lei, conforme o caso.

III. Aprovação do projeto de urbanização por órgãos municipais competentes.

§ 1º. Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nesta Lei e legislação vigente.

§ 2º. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação municipal, estadual e federal aplicável.

Art. 71. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas Zonas de Especial Interesse Social, conforme definidas pelo Plano Diretor.

Art. 72. Independente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos haverá a fase de vistoria final e aceitação/aprovação do parcelamento, conforme o previsto nesta Lei e legislação vigente.

Parágrafo único. O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação/aprovação urbanística do empreendimento.

Art. 73. Quando promovida pelo Município à regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria-Geral do Município encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 74. O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei e legislação vigente.

Art. 75. O Poder Executivo deverá elaborar Plano de Regularização Fundiária, no prazo de 270 dias, nos termos da legislação federal aplicável, e, conforme previsto na Lei do PDM, estabelecendo diretrizes específicas em Plano Municipal de Regularização Fundiária, executada por uma Comissão Técnica, composta por servidores nas seguintes áreas: Arquitetura e Urbanismo, Direito, Geoprocessamento ou cartografia, Assistência Social, além de representantes das associações de bairros e moradores.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 76. Estarão sujeitos às penalidades previstas neste Capítulo os empreendedores e agentes públicos que infringirem o disposto na presente lei e legislação vigente, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis na Lei Municipal, Estadual e Federal pertinente, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 77. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o disposto na presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos, ou ainda, que aprovem parcelamento sem o cumprimento do estabelecido em todas as leis pertinentes.

Art. 78. O empreendedor ou todo aquele que infringir a presente lei e legislação vigente fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa.

Art. 79. Ocorrendo qualquer infração, o encarregado da fiscalização fará uma comunicação preliminar ao infrator, através de Notificação de Infração, devendo a situação ser regularizada no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único. Ao autuado assiste o direito de recorrer, no prazo determinado na notificação, apresentando defesa junto à Secretaria pertinente, a qual emitirá parecer em prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, informando ao autuado o resultado.

Art. 80. Caso ocorra decurso do prazo ou não seja cumprida a Notificação de Infração, o encarregado lavrará o Auto de Infração, com a respectiva aplicação da penalidade que poderá combinar a multa, com a cassação do alvará e/ou o embargo.

Art. 81. Lavrado o Auto de Infração e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento amigável da multa dentro de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de ser cobrado judicialmente.

Art. 82. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.

Art. 83. Para a graduação da multa ter-se-á em vista:

I. A maior ou menor gravidade da infração;

II. As suas circunstâncias;

III. Os antecedentes do infrator.

§ 1º. As infrações poderão ser consideradas:

I. leve - quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, que ofereça pouco risco à saúde ou que tenha pequena interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades, e facilmente reversível;

II. grave - quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades e facilmente reversível;

III. gravíssima - quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

§ 2º. Para as infrações enquadradas como LEVE, a multa poderá variar de 8.000 UPMs a 16.000 UPMs, observando-se o caput deste artigo.

§3º. Para as infrações enquadradas como GRAVE a multa poderá variar de 16.001 UPMs a 40.000 UPMs, observando-se o caput deste artigo.

§ 4º Para as infrações enquadradas como GRAVÍSSIMA, a multa poderá variar de 40.001 UPMs a 80.000 UPMs, observando-se o caput deste artigo.

Art. 84. Serão aplicadas as seguintes sanções:

I. Empreendedor que iniciar a execução de obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados:

a) Desdobramento: INFRAÇÃO LEVE. PENA: o embargo da obra e multa conforme § 2º do artigo anterior.

b) Desmembramento: INFRAÇÃO GRAVE. PENA: o embargo da obra e multa conforme § 3º do artigo anterior;

c) Loteamento: INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA. PENA: o embargo da obra e multa conforme § 4º do artigo anterior;

II. Empreendedor que executar as obras sem observar projeto aprovado:

a) Desdobramento: INFRAÇÃO LEVE. PENA: o embargo da obra e multa conforme §2º do artigo anterior;

b) Desmembramento: INFRAÇÃO GRAVE. PENA: o embargo da obra e multa conforme § 3º do artigo anterior;

c) Loteamento: INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA. PENA: o embargo da obra e multa conforme § 4º do artigo anterior.

III. Empreendedor que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo:

a) INFRAÇÃO GRAVE.

b) PENALIDADE: reparação dos danos causados e multa conforme § 3º do artigo anterior.

IV. Empreendedor que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização dos órgãos competentes, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado:

a) INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

b) PENALIDADE: embargo da obra e multa conforme § 4º do artigo anterior.

V. O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV acarretará além da multa, multa diária de 100 UPMs, a partir da aplicação da primeira multa;

VI. Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes:

a) INFRAÇÃO GRAVE.

b) PENALIDADE MULTA, mais multa diária de 200 UPMs, sem prejuízo de responsabilidade criminal;

VII. 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 aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente:

a) INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

b) PENALIDADE apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa conforme § 4º do artigo anterior;

VIII. Empreendedor que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo:

a) INFRAÇÃO GRAVÍSSIMA.

b) PENALIDADE: multa conforme § 4º do artigo anterior, sem prejuízo de responsabilidades civis e criminal.

IX. Empreendedor que não atender notificação para regularização do parcelamento ou não executar a regularização do parcelamento após a expedição da autorização previsto no Capítulo V comete:

a) INFRAÇÃO GRAVE:

b) PENALIDADE: MULTA, mais multa diária de 200 UPMs, sem prejuízo das multas cominadas previstas para a regularização nos incisos X e XI.

X. O empreendedor que não iniciar as atividades exigidas para a regularização no prazo de 60 dias a contar da expedição da autorização, estará sujeito a multa diária de 200. UPMs.

XI. O empreendedor que não apresentar o parcelamento do solo devidamente regularizado para aceitação final do órgão municipal competente no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização estará sujeito a multa diária de 200 UPMs.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 85. A aprovação de projetos de parcelamento previsto nesta lei, 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 à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes antigas ou às disposições legais aplicáveis.

Art. 86. Com a devida anuência do proprietário do imóvel, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º. O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º. O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

I. ser submetido à apreciação da população através da realização de, pelo menos, uma audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II. ser objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, quando se enquadrar nas hipóteses previstas no Plano Diretor.

Art. 87. Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 88. Sobre a área urbana incidirá o IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Parágrafo único. As áreas rurais que foram incluídas no perímetro urbano do Município, em virtude da aprovação do novo plano diretor e legislação correlata, serão tributadas através do IPTU, a partir do requerimento do proprietário para cadastramento da área como urbana perante a prefeitura municipal, ou então da comprovação da descaracterização da finalidade rural da propriedade.

Art. 89. Caberá à Prefeitura Municipal regulamentar através de Decretos, as normas de aplicação desta Lei, desde que necessários à sua efetivação.

Art. 90. Fica Revogada a Lei Municipal nº 215/2008.

Art. 91. Esta lei entra em vigor e produz efeitos na data de sua publicação.

Itapoá/SC, 01 de novembro de 2016.

SERGIO FERREIRA DE AGUIAR
PREFEITO MUNICIPAL