LEI Nº 829/90.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONTÉM OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

HILARIO POMPERMAYER, Prefeito Municipal de Anchieta, Estado de Santa Catarina,

FAÇO SABER, a quem interessar possa que a Câmara Municipal de Vereadores Aprovou e EU sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I -

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES -

Art. 1º - O parcelamento de solo para fins urbanos no município de Anchieta, rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela legislação federal, Estadual e pertinente.

Art. 2º - Considera-se parcelamento de solo, o ato pelo qual o Poder Público aprova a divisão da terra em unidades jurídicamente independentes, dotadas de individualidade própria.

Art. 3º - A iniciativa para o parcelamento do solo urbano pode ser pública ou privada.

§ 1º - A iniciativa é pública, quando o Poder Público, verificando a existencia de uma área não parcelada, resolve de ofício, promover a instituição de um projeto urbanístico disciplinador da forma pela qual a área deva ser utilizada.

§ 2º - A iniciativa é privada, quando o proprietário do terreno provoca o Poder público, apresentando um projeto de sua feição, solicitando seja ele aprovado.

Art. 4º - O parcelamento do solo urbano será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento.

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes urbanos, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ Desmembramento é:

a) subdivisão de gleba em lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, mas no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

b)Subdivisão de gl[illegible] em parcelas com / área igual / superiores a 8.000m2. (oito milmet[illegible] quadrados) e servidas por acesso público ou domínio público

c)Subdivi[illegible] de gleba em parcelas com á reas / es ou inferiores a 8.000m2. (oi[illegible] mil metros quadrados) e servidas acesso público ou domínio público quando o desmembramento for de iniciativa pública, para fins de pequena indústria.

§ [illegible] Desdobramento é a divisão dos lotes em parcelas, afim de se constituirem em / novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que resultem/ lote ou lotes urbanos, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta lei.

§ 4º - Remembramento é a junção de dois ou mais lotes formando um único imóvel.

§ 5º - Arruamento é a divisão do solo mediante abertura de vias de circulação e / formação de quadras entre elas, e que possibilitem o desmembramento de gleba em lotes urbanos, mesmo que as parcelas sejam inferiores a 8.000m2.

§ 6º - Considera-se:

a)Lote urbano, a parcela de terreno / com área inferior a 8.000m2(oito mil metros quadrados);

b)Gleba, a parcela de terreno com área igual ou superior a 8.000m2(oito mil metros quadrados).

Art. 5º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou urbanizáveis do Município, assim definidas por lei, isto é, as que forem atendidas pelo menos dois melhoramentos urbanos.

Art 6º - Não será admitido o parcelamento do solo:

I - Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

II - Em áreas de preservação ecológica, histórica ou paisagística, assim definidas por lei;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%(Trinta por cento);

IV - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis em que sejam projetados somente sendo, porém, feito de acordo com o disposto no parágrafo único deste artigo;

V - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e a [illegible] do terreno;

...derando o ... ... público, decidirá sobre a conveniencia do ...lamento, ...ado o direito de vizinhança da comunidade con-/ ...e é área ...

Parágrafo único - Nos casos previstos nos incisos IV e V ...rtigo, o interessado deverá submeter à aprovação ...feitura ...jeto de ...amento da área, sob a responsabilidade ...nica de ...ional legalmente habilitado pelo CREA.

CAPÍTULO II -

DAS NORMAS GERAIS

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei, e tendo ...ista as funções que executa de competência originária do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o promotor do desenvolvimento urbano é o responsável pela / ...ução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente ...la inexecução ne... ...rma da ... ...slação vigente.

Art. 8º - A ninguem é licito promover o desen...lvimento urbano, sem ... autorização do órgão municipal competente, ...devendo ainda serem ou... ...as concessionárias de energia elétrica ...ua e esgotos.

Art. 9º - Quando o promotor do desenvolvimento ...ban... ... ...s de direito privado e a área a ser parcelada estiver ...rio... ...integra, este assumirá a responsabilidade de praticar/ ...dos os ... ...materiais da realização do projeto inclusive a dotação ...mesma dos equipamentos urbanos previstos em Lei e o atendimento / ...outros r... ...ações pela autorização, artigo, autoridade es-

...das pelo promotor / ...urbano perante o ... ...e concedida licença para ... ...estendam-se ... ...ção civil aos ... ...entos de lotes, sus... ...ou a qualquer, que a qual-/ ...sem do solo parcela... ...rições constarem / ...e qu... ...contratos de alie-... ...ação, sob pena de responsabilidade civil ...nulidade dos atos praticados, respondendo ... ...solidariamente os compromissários com ...adores ou ... ...tes na proporção de ...s de seus lot...

§ ... Um ex... ...r as obrigações assumidas pelo pr... ...r do desenvolvimento urbano ... ...ficam ... ...disposição dos adquirentes na ...Pref... ...Municipal e no registro de imóv...

Art. 10º - O disposto na presente Lei aplica-se não só ... ...s loteamentos re... ...ão para a venda ou melhor apro-

implantação da infra estrutura fica a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 24º - As vias de circulação deverão enquadrar-se nas seguintes categorias:

I- Vias arteriais;
II- Vias do sistema principal;
III- Vias coletoras;
IV- Vias locais.
V- Passagens para uso exclusivo de pedestres.

Art. 25º - As vias de circulação terão as seguintes características:

I- As vias arteriais terão suas plataformas definidas pelos Órgãos competentes.

II- As vias do sistema viário principal terão as seguintes larguras assim subdivididas:

§ 1º- Com 16,00m metros de largura, assim subdivididas:

a) Uma caixa de rua com 12,00(doze)metros;
b) dois passeios de 2,00(dois) metros de cada um.

§ 2º- Com 22,00(vinte e dois) metros de largura, assim subdivididas:

a) duas caixas de rua com 8,00(oito) metros cada uma;
b) dois passeios com 2,00(dois) metros cada um;
c) um canteiro central com 2,00(dois) metros.

III-As vias coletoras terão largura mínima de 14,00(quatorze) metros, assim subdivididas:

1. uma caixa de rua de 10,00(dez) metros;
2. dois passeios de 2,00(dois)metros cada um.

IV- As vias de acesso terão largura mínima de 10,00(dez) metros assim subdivididas:

1. Uma caixa de rua de 7,00(sete) metros;
2. dois passeios de 1,50(um metro e cinquenta centímetros) cada um.

V -As passagens para uso de pedestres terão uma largura mínima de 3,00(três) metros.

§ 1º- Para os efeitos desta Lei, entende-se:

a) via, o conjunto composto pela caixa de rua passeio e canteiro central quando for o caso;

b)caixa de rua, o conjunto de vias carroçáveis mais o espaço destinado ao estacionamento de veículos;

c)passeio, caminho elevado de 0,00(cinco centímetros) a 25,00(Vinte e cinco centímetros) acima do nível carroçável que tenha as seguintes destinação às edificações e ao destino

Art. 36º - Os projetos deverão ser encaminhados de modo a não atingir ou comprometer propriedades de terceiros ou entidades governamentais.

Art. 37º - Antes da Elaboração do Projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas comunitárias.

§ 1º - Para os fins do disposto neste artigo, o interessado apresentará ao órgão técnico da Prefeitura Municipal, requerimento e planta do imóvel em 2(duas)vias contendo:

a) as divisas da gleba a serem loteadas;
b) as curvas de nível com equidistâncias de 1,00(um) metro;
c) a localização dos cursos d'agua, bosque, mananciais e outras indicações topográficas que interessarem;
d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação áreas livres, construções e equipamentos urbano e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias das áreas a serem loteadas;
e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
f) as características, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas a área a ser loteada.

§ 2º - A planta a que se refere o parágrafo primeiro, deverá vir assinada pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no CREA desta Região e na Prefeitura.

Art. 38º - O órgão da Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes, indicando na planta apresentada:

a) as vias de circulação existentes ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
b) as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas edificáveis;
c) a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas comunitárias e de áreas livres, de uso público;
d) a(s) zona(s) de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis.

§ 1º - O órgão técnico [illegible]
será o prazo de [illegible]
cumprir o disposto [illegible]
tar da data da [illegible]
lo da Prefeitura, dos documentos exigidos no parágrafo primeiro do artigo 37º.

§ 2º - As diretrizes expedidas, vigorarão pelo prazo máximo de 1(um) ano, findo o qual o loteador deverá formular novo pedido.

Art. 39º - Sempre que [illegible] Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do loteamento ao longo de um ou mais divisas do área a parcelar, até o espigão ou o talvegue mais próximo.

Art. 40º - Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura poderá exigir que a planta abranja a totalidade do imóvel.

Art. 41º - Orientado pelas diretrizes e outras expedidas pelo órgão técnico da Prefeitura, o interessado deverá o projeto juntamente com os seguintes documentos:

a) certidão do ônus reais que gravam o imóvel;
b) certidões negativas dos tributos municipais e relativos ao imóvel;
c) planta do imóvel a parcelar, com as seguintes:
1. a subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
2. o sistema de vias a serem abertas ou adquiridas;
3. as curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro, com indicação de arruamento vizinho a todo o perímetro, com a localização exata do projeto, com raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais das vias em curva;
4. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
5. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de curvas e vias projetadas;
6. a indicação em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

d) memorial descritivo do loteamento, contendo:
1. a descrição da gleba;
2. a indicação da(s) zona(s) em que situa o loteamento;
3. localização e área dos lotes, ruas, praças, áreas de recreação e espaços livres de uso comum, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, com as respectivas [illegible]

4. As dimensões urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
5. A indicação das áreas públicas que passarem ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
6. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços ou de utilidades públicas já existentes no loteamento e adjacências.

e) projeto da rede de distribuição de água;
f) projeto da rede de iluminação pública;

Parágrafo Único - A escala das plantas que instruirem o processo, desde a fase preliminar até a aprovação final, será de 1:500 1:1.000, devendo as pranchas do projeto, obedecer a normatização da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 42º - Todas as peças do projeto de parcelamento, serão assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico legalmente habilitado com indicação do respectivo registro no CREA desta região e na Prefeitura, devendo ser apresentada a guia de anotação de responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras.

Art. 43º- A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados no Art 41º, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§ 1º- Salvo motivo justificado e devidamente comprovado, deverá o interessado atender no prazo máximo de 20(vinte) dias qualquer pedido de esclarecimento ou de apresentação de documentos elucidativos formulado pelo órgão técnico da Prefeitura.

§ 2º- O não atendimento dos esclarecimentos previstos neste artigo, implicará no arquivamento do processo por abandono, ou diante parecer do órgão técnico da Prefeitura.

§ 3º- O reinício dos trâmites do processo, só processará mediante requerimento do(s) interessado, com o juntado dos elementos que haviam sido solicitados, e novo pagamento de taxas urbanísticas.

Art. 44º - O parcelamento de solo urbano previsto no parágrafo 1º, 2º, letra "c" § 5º do art. 4º, serão aprovados pelo Poder Legislativo Municipal, enquanto que os parágrafos 2º 1 "a", 3º e 4º do mesmo artigo, serão aprovados pelo poder Executivo.

Art. 45º - Para aprovação do projeto de

Art. 50º - Quando o loteamento ou desmembramento se situar dentro um dos casos previstos no no artigo 13 da Lei / federal nº6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aprovação pelo Município dependerá de exame anuência do Governo do Estado, através do órgão responsável pelo Desenvolvimento Regional.

Art. 51º - Em áreas onde houver uso programado pelo planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá / ser admitido sem prévia audiência do órgão competente.

Art. 52º - Na aprovação do projeto de loteamento observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação Federal e Estadual pertinente, em especial a Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965(Código Florestal), e Decreto nº 24.643 de 10 de julho de 1934 (Código de Águas).

Art. 53º - Os projetos de loteamento e desmembramentos,poderão a qualquer tempo ser alterados total ou parcialmente mediante proposta do interessado e parovação da Prefeitura, ficando estas alterações entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuizos dos lotes comprometidos ou adquiridos cuja relação deverá ser fornecida com a aprovação da proposta.

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

Art. 54º - A Prefeitura não expedirá alvará para contruir ou demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamento não aprovados, ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 55º - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno desmembrados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 56º - Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem serão considerados terrenos loteados sem aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 57º Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias por parte do interessado, após a parovação do respectivo / projeto.

a) sistema de escoamento das águas pluviais;
b) rede de distribuição de águas;
c) rede de iluminação pública;
d) demarcação dos lotes, quadras e logradouros
e) execução das vias de circulação no greide projetado.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal pelo órgão competente, promoverá a vistoria no local, e desde que seja constatado o cumprimento do disposto no artigo presente, expedirá / termo de Verificação.

Art. 58º - Concluídas a execução sem ônus para a Prefeitura, das obras relacionadas no artigo anterior, o interessado poderá requerer a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

Art. 59º - Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento fará acordo com a Prefeitura Municipal de executar as obras, o benfeitorias nele incluídas mediante cronograma de obras, num prazo máximo de dois anos, prestado caução real correspondente ao valor da obra a ser executada.

§ 1º - O loteamento prestará caução real, mediante ingresso, de um número determinado de lotes, correspondente ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da aprovação do projeto de loteamento, mais 20% (vinte por cento) a título de administração de obra que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular.

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

Art. 60º - Findo o prazo para execução das obras e benfeitorias não tendo o loteador cumprido o disposto no artigo 59º, a Prefeitura executará os imóveis em garantia e com o valor levantado as obrigações do loteador inadiplente.

Art. 61º - Realizadas pelo interessado as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada, procedendo-se conforme o disposto nos artigos 57º e 58º.

CAPÍTULO VI -

DISPOSIÇÕES FINAIS -

Art. 62º - Após a aprovação do loteamento ou desmembramento, o loteador deverá proceder o respectivo registro imobiliário na forma da legislação Federal, dentro de 180(cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 63º - Desde a data da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do município as vias de circulação, as especiais livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros e os equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente reverter a respectiva averbação.

Art. 64º - O proprietário de imóvel em processo de loteamento, deverá informar aos compradores de lotes sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos pelos disposto, bem