



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 57/2022, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Tunápolis e contém outras providências.

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento de solo para fins urbanos no Município de Tunápolis, rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Legislação Federal e Estadual que as complementem.

Art. 2º - Considera-se parcelamento de solo, o ato pelo qual o Poder Público aprova a divisão da terra em unidades juridicamente 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 existência 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, ou quando este o realizar em parceria com entidades sem fins lucrativos e buscando atender o interesse social.

§ 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, arruamento, loteamento de pequeno porte, e condomínio urbanístico de lotes.

§ 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 dos já existentes.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 2º Desmembramento é subdivisão de gleba em lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, mesmo prolongamento, modificação ou ampliação do já existente. Define-se ainda como subdivisão de Gleba em parcelas com área igual ou superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e servidas por acesso público, servidão de passagem ou domínio público, definidas como chácaras urbanas. Ainda define-se como a subdivisão dos lotes em parcela, a fim de se constituírem em novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que resulta lote ou lotes urbanos, sempre respeitando as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º Remembramento de gleba ou de lotes, é a junção de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novos lotes ou glebas.

§ 4º Arruamento é a divisão de solo mediante abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas, e que possibilitem o desmembramento de glebas em lotes urbanos, mesmo que as parcelas sejam inferiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

§ 5º Loteamento de pequeno porte é o parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial e preencha de forma cumulativa os requisitos previstos no artigo 14, desta lei complementar, não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, podendo dispensar a entrega de áreas institucionais destinadas a equipamentos de uso público caso o sistema viário do parcelamento utilize todo o percentual de que trata esse parágrafo, exceto as áreas verdes em, no mínimo, 3% (três por cento); e faltando área pública para doação, deve o interessado completar as áreas destinadas a equipamentos de uso público e de áreas verdes, desde que resulte em, pelo menos, uma área pública equivalente a um lote mínimo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados):



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 6º Considera-se condomínio urbanístico de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, devendo ainda observar os seguintes itens:

I - poderá ser instituído na área urbana ou de expansão urbana municipal, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pela lei de parcelamento do solo;

II - não serão permitidos empreendimentos contíguos, salvo aprovação do conselho urbano municipal;

III - ser realizada mediante incorporação ou instituição de condomínio urbanístico, de acordo com previsto no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e baseado no art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou as leis que a sucederem;

IV - a fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas ter a área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 9m (nove metros), quando destinada à edificação de uso residencial, de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12m (doze metros) quando destinada ao uso empresarial, e de 1.000 m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 20m (vinte metros), quando destinada ao uso industrial;

V - serão admitidas formas alternativas de fechamento do perímetro do condomínio, desde que não ultrapasse 3 (três) metros de altura, salvo parecer técnico justificando devidas exceções quando aprovado pelo órgão competente municipal;

VI - quando for necessário o licenciamento ambiental será dispensado o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

VII - à implantação e manutenção da infraestrutura básica interna é de responsabilidade do condomínio;

VIII - nos condomínios urbanísticos de lotes serão preservadas áreas de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de área total da gleba, podendo ser composta das vias de circulação interna, área verde e de lazer;

IX - nos condomínios urbanísticos de lotes deverá ser reservada, como área verde com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 3% de área líquida privativa;

X - as vias de circulação internas deverão ter largura mínima de 9 (nove) metros, que é de uso exclusivo dos condôminos e não possuem sequência no sistema viário existente, as quais possuem início e fim, sendo 6 (seis) metros de caixa de rua e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio cada lado.

§ 7º Para fins de definição e esclarecimento considera-se:

I - lote urbano, a parcela de terreno com área inferior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

II - chácara urbana, a parcela de terreno com área a partir de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e área inferior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), com testada mínima de 15 metros (quinze metros) para uma via pública, ou servidão de passagem específica para a chácara a ser desmembrada, devendo ainda satisfazer os seguintes parâmetros:

- a) poderá compor apenas unidades familiares até no máximo três unidades dentro do núcleo familiar até o 2º grau, permitindo-se taxa de ocupação máxima de até 25% (vinte e cinco por cento) da área total da chácara.
- b) área verde em percentual não inferior à 7% (sete por cento) da área total da chácara, podendo ser averbada em outro imóvel ou termo de compromisso para compor essa área num cronograma a ser aprovado pelo Município.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

c) ter acesso por uma estrada municipal, ou via pública existente até a apresentação do requerimento para a criação de chácara, ou servidão de passagem prevista no referido projeto, podendo ser atestada essa exigência com foto de satélite ou servidor responsável do Município da manutenção das vias públicas.

d) possuir no mínimo as instalações de energia elétrica, água, solução de tratamento de esgoto (fossa séptica individual ou sistema coletivo), ou apresentar a viabilidade das futuras instalações das devidas concessionárias responsáveis por esses equipamentos urbanos.

e) para a aprovação do parcelamento de chácaras urbanas, deverá prevalecer o crescimento urbano ordenado, devendo permanecer espaços abertos para compor futuro arruamento, em locais a ser indicados pelo conselho de desenvolvimento urbano do município.

III - Gleba, a parcela de terreno com área igual ou superior a 20.000,00 m²(vinte mil metros quadrados), com testada mínima de 30 (trinta) metros para uma via pública.

Art. 5º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas ou urbanizáveis do Município assim definidas por Lei e que se encontrem localizadas no interior dos polígonos formados pelos perímetros urbanos do Município.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento de solo:

I – Em área as condições geográficas 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), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos que tenham sido aterrados em material nocivo a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispões o parágrafo único deste artigo;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

V – Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem o exame e a anuência previa do Município que considerando o interesse público, decidirá sobre a conveniência do parcelamento, ressalvado o direito de vizinhança da comunidade confronte à área.

Parágrafo Único – Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Prefeitura, o projeto de saneamento da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

CAPITULO II

DAS NORMAS GERAIS

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei Complementar, e tendo em vista as funções que executa, de competência originaria do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o promotor do desenvolvimento urbano é o responsável pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente pela inexecução na forma da legislação vigente.

Art. 8º - A ninguém é lícito promover o desenvolvimento urbano sem previa autorização do órgão Municipal competente, devendo ainda ser ouvidas as concessionárias de energia elétrica, água e esgoto.

Art. 9º - Quando o promotor de desenvolvimento urbano for pessoa de direito privado e a área a ser parcelada estiver juridicamente íntegra, este assumirá a responsabilidade de praticar todos os atos materiais de realização do projeto, inclusive a dotação da mesma, dos equipamentos urbanos previstos em Lei e de atender a outros requisitos fixados pela autoridade competente.

§ 1º - As obrigações assumidas pelo promotor do desenvolvimento urbano perante o Poder Público que concede a licença para parcelar, se estendem, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, seus sucessores ou a quem que, a qualquer título se utilize do solo parcelado, devendo- se tais restrições e imposições constarem de todos e quaisquer contratos de alienação, sob pena de responsabilidade ou nulidade dos atos praticados,



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

respondendo solidariamente os compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes, pelos compromissos assumidos.

§ 2º - Um exemplar das obrigações assumidas pelo promotor do desenvolvimento urbano, ficará à disposição dos adquirentes na Prefeitura Municipal e no registro de imóveis.

Art. 10 - O disposto na presente Lei Complementar aplica-se inclusive aos parcelamentos efetivados em inventário, por decisão amigável ou judicial, para extensão da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 11 - A Prefeitura cobrará do promotor do desenvolvimento urbano ou dos responsáveis solidários previstos no Art. 9º desta Lei Complementar, tudo quanto tiver que depender com equipamentos urbanos ou apropriações para regularizar o loteamento a sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação.

Art. 12 - Não serão aceitos planos de loteamentos de terrenos que acarretem desapropriações à custa da municipalidade, salvo nos casos previstos em legislação Específica.

Parágrafo Único – Os planos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais.

Art. 13 - A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento, reserva de faixa não edificável em frente ou fundo do lote, bem como lateralmente, para rede de água e esgoto de outros equipamentos urbanos, ou para proteger cursos de água.

Art. 14 - As áreas destinadas aos sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como à espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) do loteamento.

Art. 15 - São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Parágrafo único. Para os loteamentos convencionais (exceto loteamentos de pequeno porte e condomínios urbanísticos), deverão observar dentre os 35% da área útil a lotear, o percentual mínimo de 3% (três por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis destinados especificamente a áreas verdes e do percentual mínimo de 4% (quatro por cento) do somatório da área dos lotes edificáveis, destinados à implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 16 - São considerados comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 17 – Para loteamentos a partir da entrada em vigor da presente lei complementar, os lotes deverão ter área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com o mínimo 9,00 (nove) metros de testada para a via pública, exceto quando o loteamento for de iniciativa pública e se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único - Poderá ainda ser aprovada servidão particular com medida mínima de 3,00 (três) metros de largura, para fins de acesso a outros lotes urbanos, desde que não comprometa a metragem e testada mínima prevista no caput do artigo anterior.

Art. 18 - O desmembramento de lotes urbanos destinados para construções de fins comerciais, poderá ser efetuado com área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), com no mínimo de 9,00 (nove) metros para pelos menos uma via de circulação, sendo permitida a construção a partir do segundo piso para fins residenciais.

Art. 19 - Ao longo das águas correntes e dormentes, dentro da área consolidada do perímetro urbano, definida pelo diagnóstico sócio ambiental, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável definida neste diagnóstico.

Parágrafo Único – Nos demais locais ao longo das águas correntes e dormentes, assim como ao longo das faixas de domínio público serão obedecidas as normas vigentes da legislação superior em cada caso.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 20 - Na aprovação do loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas, articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local.

Art. 21 - Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação, por meio de servidão predial legalmente constituída nos termos do Art. 695 do Código Civil Brasileiro.

Art. 22 - Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua preservação.

CAPITULO III

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 23 - A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei Complementar e a prévia aprovação pelo Município.

Parágrafo Único - Entende-se por via ou logradouro público, todo espaço destinado à circulação ou à utilização pelo público em geral.

Art. 24 - As vias ou logradouros públicos serão criados pelos seguintes processos:

I - pelo registro de loteamento devidamente aprovado, devendo para este processo de parcelamento ser obrigatoriamente pavimentada, podendo ser com camada asfáltica, ou paver, concreto, pedras irregulares;

II - pela execução do plano de arruamento;

III - pela abertura de rua isolada em terreno adquirido pela municipalidade, mediante desapropriação ou doação de particulares;

IV - pela oficialização de via particular.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 26 - 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 – Vias de pedestre.

VI – Vias sanitárias.

Art. 27 – As vias de circulação terão as seguintes características:

I- As vias anteriores terão suas plataformas definidas pelos órgãos competentes.

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

§ 1º - Com 20,00 metros (vinte metros) de larguras, assim subdivididas:

a) Duas caixas de rua com 7,00 (sete) metros cada um;

b) Dois passeios laterais de 2,00 (dois) metros cada um;

c) Um canteiro central de 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 laterais de 2,00 (dois) metros cada um.

IV - As vias de acesso terão largura mínima de 8,00 (oito) metros assim subdivididos:

1 - uma caixa de rua de 6,00 (seis) metros;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

2 – dois passeios laterais de 1,00(um) metro cada um.

V – Vias de pedestre, é o espaço destinado a circulação exclusiva de pedestres, com largura mínima de 3,00 metros.

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

- a) via: o conjunto composto pela caixa de rua, passeio e canteiro central quando for o caso;
- b) caixa de rua: o espaço de via carroçável, mais o espaço destinado ao estacionamento de veículos;
- c) passeio: o caminho elevado de 0,05 metros (cinco centímetros) a 0,25 metros (vinte e cinco centímetros) acima do nível carroçável, que ladeia as ruas, junto as edificações e se destina ao trânsito de pedestres;
- d) canteiro- a área ajardinada ou pavimentada e elevada com os passeios, situados no centro de uma via, separando duas caixas de rua.

VI – Via Sanitária é o espaço destinado ao escoamento de águas pluviais e eventualmente circulação de pedestres interligado dois logradouros, sem qualquer tipo de acesso de lotes para ela, com largura até 4,00 metros entre os alinhamentos.

VII – as vias locais terão largura mínima de 12,00(doze) metros, assim subdivididas;

1 – uma caixa de rua de 8,00(oito) metros;

2 – dois passeios laterais de 2,00(dois) metros cada um.

Art. 28 - As vias sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua, e, se contando com esta, seu comprimento não ultrapassar a 20 (vinte) vezes a largura da via.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 29 - As vias de circulação poderão terminar suas divisas em glebas a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano Físico Territorial, ou quando, a juízo do órgão competente, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Art. 30 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação, será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único – Em áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de até 30% (trinta por cento), desde que não ultrapasse a 1/3 (um terço) do total arruado.

Art. 31 - A declividade transversal mínima nas vias de circulação será de 0,5% (meio por cento).

Parágrafo Único – A declividade transversal será definida a partir do centro da caixa de rua para as extremidades.

Art. 32 - A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura poderá ser inferior a largura desta.

Art. 33 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 3,00 (três) metros de raio mínimo.

Art. 34 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240,00 (duzentos e quarenta), metros.

Art. 35 - O acesso aos parcelamentos, a partir do sistema viário básico do Município, ou a partir de estrada Municipal, Estadual ou Federal existente, deve ser realizado através de suas vias de maior largura.

Art. 36 - A identificação das ruas e logradouros públicos, antes de sua nomeação oficial, só poderá ser por meio de número e letras.

CAPITULO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 37 - Na elaboração de qualquer projeto de loteamento ou desmembramento, deverão ser observadas especialmente as disposições constantes da Lei do Plano Físico- Territorial, Código de Edificações, Lei de Zoneamento de Uso do Solo e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 38 - Os projetos deverão ser elaborados de modo a não atingir ou comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais.

Art. 39 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se 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 das glebas a serem loteadas;
- b) as curvas de nível com equidistâncias de 1,00 (um) metro;
- c) a localização dos cursos d'água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas notáveis.
- d) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias das áreas a serem loteadas;
- e) O tipo do uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) As características, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas a área a ser loteada.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 2º - A planta a que se refere o parágrafo primeiro, deverá vir assinada pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal e por profissional técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro em órgão profissional e na Prefeitura.

Art. 40 - 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 não edificáveis;
- c) a localização aproximada dos terrenos de áreas livres, de uso publica;
- d) as zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis.

§ 1º - O órgão técnico da Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data de apresentação do protocolo da Prefeitura, dos documentos mencionados no parágrafo primeiro do artigo anterior.

§ 2º - As diretrizes expedidas, vigorarão pelo prazo Máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteamento deverá formular novo pedido.

Art. 41 - Sempre que se fizer necessário, a Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas de áreas a parcelar, até o espigão ou o talvegue mais próximo.

Art. 42 - Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura Municipal poderá exigir que a planta abranja a totalidade do imóvel.

Art. 43 - Orientado pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão técnico da Prefeitura, o interessado apresentará o projeto juntamente com os seguintes documentos:

- a) certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

- b) certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;
- c) planta do imóvel a parcelar, em 3 (três) vias, contendo:
 - 1 – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - 2 – o sistema de vias com as respectivas hierarquias;
 - 3 – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto de tangencia e ângulos centrais das vias de 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 ângulos de curvas e vias projetadas;
 - 6 – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- d) Memorial descritivo em 3 (três) vias, contendo:
 - 1 – a denominação do loteamento;
 - 2 – a fixação das zonas de usos predominantes;
 - 3 – localização e área total do imóvel com descrição das linhas de divisas, nome dos confrontantes e demais dados que caracterize, mais detalhadamente a gleba a ser loteada;
 - 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 passam ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - 6 – a enumeração dos loteamentos urbanos e comunitários, e dos serviços ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

e) projeto da rede de distribuição de água.

f) Projeto de rede de iluminação pública.

Parágrafo Único – As escalas das plantas que instruírem o processo, desde a fase preliminar até a aprovação final, será de 1:500 ou 1:1.000, devendo as pranchas do projeto estar de acordo com a normalização da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 44 - 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 em órgão profissional da região e na Prefeitura, devendo ser apresentada guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras, devidamente quitada.

Art. 45 - A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados no Art. 43, 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, mediante parecer do órgão técnico da Prefeitura.

§ 3º - O reinício dos trâmites do processo, se dará mediante requerimento da parte interessada, com a juntada dos elementos que haviam sido solicitados, e novo pagamento de taxas pertinentes.

Art. 46 - O parcelamento de solo previsto nos parágrafos 1º e 5º do Art. 4º, será aprovado pelo Poder Legislativo Municipal, enquanto que os parcelamentos previstos nos parágrafos 2º, 3º e 4º do mesmo artigo, serão aprovados pelo Poder Executivo, através de ato próprio.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 47 - Para aprovação de projeto de desdobramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao Sr. Prefeito Municipal, juntando os seguintes documentos:

- a) título de propriedade do imóvel a desdobrar ou remembrar;
- b) planta do imóvel, em 3 (três) vias, em escala 1:500 ou 1: 1.000, contendo:
 - 1 – indicação de vias existentes e loteamentos confrontantes com o imóvel;
 - 2 – indicação da divisão de lotes pretendida no imóvel; contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela do terreno resultante.
- c) memorial descritivo do projeto em 3 (três) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e dos lotes, construções existentes e demais dados necessários à perfeita compreensão do projeto apresentado.

Art. 48 - As peças do projeto de desmembramento e remembramento, deverão obedecer ao disposto no artigo 44 da presente Lei Complementar.

Art. 49- Os lotes resultantes de desmembramento ou remembramento, não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas no Art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 50 - A construção de mais de uma unidade autônoma sobre o mesmo lote, nos casos previstos em Lei, não constituirá desdobramento.

CAPITULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESDOBRAMENTO

Art. 51 - Apresentado o projeto de loteamento com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá o órgão competente da Prefeitura Municipal o prazo de 40 (quarenta) dias, para emitir parecer sobre a aprovação ou não do projeto.

§ 1º - O prazo a que se refere este artigo, terá como termo inicial a data da apresentação do projeto no protocolo da Prefeitura.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

§ 2º - Quando o órgão competente da Prefeitura Municipal solicitar documentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, será suspensa a contagem dos prazos até o atendimento das exigências apresentadas.

Art. 52 - Quando o loteamento ou desmembramento se situar dentro de um dos casos previstos no artigo 13º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aprovação pelo Município dependerá de exame e de previa anuência do Governo do Estado, através do órgão responsável pelo Desenvolvimento Regional.

Art. 53 - Em áreas onde houver uso programado pelo planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido sem previa anuência do órgão competente.

Art. 54 - Na aprovação do projeto de loteamento observar-se-ão ainda as exigências expressas em Legislação Federal e Estadual pertinente, em especial a Lei nº 12.651/2012.

Art. 55 - Os projetos de loteamento e desmembramento, poderão, a qualquer tempo, ser alterados total ou parcialmente mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura, ficando estas alterações entretanto, sujeitas às exigências desta Lei Complementar, sem prejuízo aos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida juntamente com a proposta de alteração.

Parágrafo Único – Se a alteração vier a 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. 56 - A Prefeitura não expedirá alvará para construir 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. 57 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos desmembrados ou loteados sem a previa aprovação da Prefeitura Municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 58 - 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. 59 – Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias por parte do interessado, podendo a municipalidade participar com incentivos, após a aprovação do respectivo projeto:

- a) rede de distribuição de água;
- b) rede de energia elétrica;
- c) demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- d) 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 neste artigo, expedirá termo de verificação.

Parágrafo Segundo – O incentivo que prevê o caput deste artigo compreende as letras “a”, “c” e “d”.

Art. 60 - Concluída 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 logradouro ao uso publica.

Art. 61 - Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o loteamento firmará compromisso com a Prefeitura Municipal de executar as obras e benfeitorias nele inclusas mediante cronograma de obras, num prazo Maximo de dois anos, prestando caução real correspondendo ao valor da obra a ser executada.

§ 1º - O loteador prestará caução real, mediante hipoteca, de um numero determinado de lotes, correspondendo ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

aprovação do projeto do loteamento, mais 20% (vinte por cento) a título de administração de obras 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 que juntos deverão perfazer o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

Art. 62 - Findo o prazo para execução das obras e benfeitorias, não tendo o loteador cumprido o disposto no artigo 61, a Prefeitura disporá dos imóveis dados em garantia e com o valor levantado, cumprirá as obrigações do loteador inadimplente.

Art. 63 - Realizadas pelo interessado as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada, procedendo-se conforme o disposto nos artigos 59 e 60.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64 - Após a aprovação do loteamento ou do desmembramento, o loteador deverá proceder ao respectivo registro imobiliário na forma da Legislação Federal, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 65 - Desde a data da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município, as vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos ou comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva averbação.

Art. 66 - O proprietário de imóvel em processo de parcelamento deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei Complementar.



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal poderá exigir a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis quando for o caso.

Art. 67 - Aos projetos de loteamento que já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura da data de vigência da presente Lei Complementar, aplicar-se-á a legislação anterior.

Art. 68 - Constitui crime contra a administração pública nos termos do artigo 49 Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979, dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

Art. 69 - Aplica-se as disposições desta Lei também aos parcelamentos do solo urbano nas localidades do interior do Município.

Art. 70 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 71 - Revoga a Lei Complementar nº 63, de 16 de novembro de 2020.

Tunápolis, aos 17 de novembro de 2022.

Marino José frey
Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

MENSAGEM 49/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores e demais Edis.

Ao cumprimentá-los cordialmente encaminhamos a Vossas Excelências dessa egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Tunápolis e contém outras providências.

A presente lei visa fazer algumas alterações na lei de parcelamento de solo, para adequá-la a lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana entre outras e a Lei Estadual, Lei nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018 dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no estado de Santa Catarina.

As alterações propostas na lei de parcelamento do solo urbano do município, visa que nossa legislação facilite, ampliando e facilitando a criação de novos loteamentos, gerando condições e opções adequadas a nossa realidade geográfica. É preciso que a legislação não seja empecilho para novos empreendimentos, mas que garanta loteamentos harmoniosos de boa apresentação sem agredir o meio ambiente e que possibilitem o crescimento da nossa cidade, com oferta de lotes a venda.

Colocamo-nos a inteira disposição, bem como o corpo técnico da administração para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários durante o trâmite e a aprovação do presente projeto, reiterando protestos de excelsa estima e consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tunápolis, em 17 de novembro de 2022.

Marino José Frey
Prefeito Municipal