

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO DE FORQUILHINHA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 017, DE 11 DE AGOSTO DE 2011.

DEFINE OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS COM O PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTOS DE LOTES URBANOS E DEMAIS REQUISITOS URBANÍSTICOS NO MUNICÍPIO; REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 1.554/2010 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORQUILHINHA

Faço saber que a Câmara Municipal de Forquilha, Estado de Santa Catarina, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Parcelamento do solo no Município de Forquilha será regido por esta Lei, em conformidade com a Legislação Federal, Estadual e Municipal e demais leis pertinentes.

§ 1º O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos remembramentos do solo para fins urbanos, condomínios ou loteamentos fechados.

§ 2º O parcelamento do solo rural observará as normas federais e estaduais vigentes, respeitando a legislação municipal, relacionada ao sistema viário do município, patrimônio histórico, áreas de paisagem notáveis e demais legislação municipal pertinente, bem como a legislação ambiental municipal, relacionado às áreas de preservação permanente.

§ 3º Na Zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise das consultas de viabilidade pela Autoridade Licenciadora e ouvido o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 4º Somente será permitida a transformação de Gleba de uso Rural em Zona Urbana, quando a área pretendida atender às seguintes condições:

I - Tenha sua face maior contígua à área de Zona Urbana parcelada e com 50% dos lotes comercializados;

II - Tenha recebido parecer favorável da Autoridade Licenciadora.

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001, bem como suas alterações, e os seguintes princípios:

I - Função social da cidade e da propriedade;

II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - Ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI - Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII - Acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII - Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Parágrafo único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana, assim definidas na lei do Perímetro Urbano, e distante no máximo à 1000m (mil metros) de no mínimo três dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - Via Pavimentada;

II - Sistema de abastecimento d'água;

III - Rede de energia elétrica;

IV - Atendimento por escola;

V - Ponto de atendimento por transporte coletivo;

VI - Unidade de saúde;

VII - Centro comunitário.

Art. 3º A presente lei, visando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, apresenta os seguintes objetivos dentre outros:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo, desdobro, condomínios urbanísticos, loteamentos fechados e remembramentos para fins urbanos;

II - Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - Facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

IV - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

V - Ordenar o crescimento da cidade;

VI - Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;

VII - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos.

Art. 4º Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

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: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

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;

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 - Áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XII - Área de Preservação Permanente: florestas e demais formas de vegetação natural situada ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, cuja faixa de preservação no Município é determinada pela legislação vigente;

XIII - Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIV - Autoridade Licenciadora: constitui-se pelo Núcleo de Análise das Consultas de Viabilidade para Parcelamento do Solo Urbano e Municipal de Forquilha e Secretaria de Planejamento e a de Obras do Município;

XV - Condomínio: 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;

XVI - Condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos

condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XVII - Desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

XVIII - Desdobro: é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos nas leis de Zoneamento, uso e ocupação do solo.

XIX - 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.

XX - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XXI - Equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XXII - 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;

XXIII - Faixa não edificável (“*non aedificandi*”): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

XXV - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

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

XXVII - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XXVIII - Linhas Sanitárias: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;

XXIX - Lote: porção de terra parcelada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com testada para via pública oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei e de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;

XXX - Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, respeitando-se as diretrizes de arruamento;

XXXI - Parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

XXXII - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

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

XXXIV - Registro: ato que legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça, a aprovação será considerada sem efeito;

XXXV - 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;

XXXVI - Remembramento: Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

XXXVII - Testada: dimensão frontal do lote;

XXXVIII - Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei;

XXXIX - Vias de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XL - 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.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento e desdobros, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente.

§ 1º Os loteamentos, desdobros, e desmembramentos subordinam-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário e Mobilidade Urbana quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de forma a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 2º Os desmembramentos com aproveitamento do sistema viário existente não poderão exceder a 10 (dez) lotes com dimensões e áreas atendendo o mínimo estabelecido por esta Lei, sendo vedado novo desmembramento da área a qualquer tempo.

CAPÍTULO II
DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 6º O parcelamento do solo urbano só será permitido nas áreas inseridas nos perímetros urbanos do Município, aprovados por lei municipal.

Parágrafo único. O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I - tais obras e serviços forem executados pelo loteador às suas próprias custas;

II - a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 7º Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano.

Art. 8º O parcelamento do solo urbano poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 9º Qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano ou rural ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 10. A tramitação dos processos de parcelamento do solo urbano ou rural compreende as etapas:

I - De Consulta Prévia (de viabilidade), onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura;

II - Elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;

III - Vistoria;

IV - Expedição de licença;

V - Expedição de alvará de conclusão de obra.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES PARA A CONSULTA PRÉVIA

Art. 11. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar a Consulta Prévia junto à Autoridade Licenciadora que resulte em informações das Diretrizes Gerais relativas a:

I - Uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal de Circulação, Transporte e Mobilidade Municipal;

III - Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

IV - Reserva de faixas não edificáveis;

V - Linhas sanitárias.

Parágrafo único. As autoridades competentes para análise da Consulta Prévia e emissão das Diretrizes são: Núcleo para Análise das Consultas de Viabilidade para Parcelamento do Solo Urbano de Forquilha e as Secretarias de Planejamento e a de Obras do Município, que são denominados ao longo do texto desta lei como Autoridade Licenciadora.

Art. 12. A Autoridade Licenciadora deverá obedecer aos seguintes prazos, desobrigando-se de cumprir tais prazos, por motivos de casos fortuitos ou força maior:

I - 30 (trinta) dias, para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;

II - 45 (quarenta e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;

III - 30 (trinta) dias para aprovação do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado;

IV - 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização, a contar do requerimento devidamente protocolado.

Art. 13. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art. 14. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel, em 2 (duas) vias, à Autoridade Licenciadora.

§ 1º O requerimento a que se refere o caput deste artigo deve ser instruído com:

I - Prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;

II - Certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A planta a que se refere o parágrafo primeiro deverá vir assinada pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado.

§ 3º A planta do imóvel deve estar georreferenciada e conter no mínimo:

I - As divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias limdeiras ao seu perímetro;

II - As curvas de nível de metro em metro com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - A localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;

IV - A indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou nas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

Art. 15. Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 16. Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no art. 48 podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I - A compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor Municipal;

II - A situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 17. A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - O traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;

II - A localização das áreas destinadas a uso público (faixas de escoamento das águas pluviais, área comunitária e as áreas livres);

III - A localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV - As faixas não edificáveis;

V - A(s) zona(s) predominante(s) da área, com os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

VI - Os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

Art. 18. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 19. Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para loteamentos, desdobros e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades, desde que a área não apresente cobertura vegetal em estágio médio de regeneração natural.

SEÇÃO II DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 20. O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal nº.6.766/1979 e suas alterações e Lei Estadual nº.6.063/1982, e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

I - A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

II - A previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 21. Os parcelamentos deverão atender à seguinte infraestrutura mínima:

I - Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

II - Todos os projetos de parcelamento do solo devem prever a conexão com as redes de infraestrutura básica existente;

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

IV - A hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverão respeitar a Lei de circulação, transporte e mobilidade urbana, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;

V - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo órgão municipal competente, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município.

VI - Nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

- a) Implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- b) Tratamento paisagístico dos passeios;
- c) Coleta e interligação à rede pública de esgotos existente – Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
- d) Implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- e) Captação, condução e disposição das águas pluviais;
- f) Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e *greide* apropriado;
- g) Demarcação das quadras e lotes;
- h) Abertura e pavimentação das vias, não sendo consideradas como pavimento definitivo as pavimentações primárias como saibro, brita e pedrisco;
- i) Deverá ainda ser apresentado o projeto de pavimentação assinado pelo Responsável Técnico (RT) acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- j) Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de área de preservação permanente;
- k) Tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

VII - Nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

- a) Em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
- b) Apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

VIII - Conforme a localização do loteamento o Município poderá ainda exigir implantação de rede de telefonia e/ou gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração;

IX - Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais, federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 22. Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Município poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

§ 1º Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno definido conforme normas municipais.

§ 2º A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

Art. 23. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 24. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

SEÇÃO III DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 25. O interessado apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 26. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;

II - Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor mencionado nos **Arts. 86 a 94** da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;

III - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - Instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

V - Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais ao imóvel;

VI - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, conforme estabelecido nesta Lei, contendo:

- a) Rumos e distâncias das divisas;
- b) Área resultante;
- c) Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- d) Indicação precisa de edificações existentes;
- e) Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;
- f) Indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 27. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

I - 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital do memorial descritivo, contendo:

- a) A denominação do parcelamento;
 - b) A fixação da(s) zona(s) de uso predominante;
 - c) A localização e área total do imóvel com descrição das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhes a gleba a ser loteada;
 - d) As condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - e) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;
 - f) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos equipamentos públicos de utilidade pública, já existente no parcelamento e adjacências;
 - g) O orçamento detalhado com a relação de materiais dos projetos apresentados.
- II - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- III - Laudo geológico-geotécnico do loteamento;
- IV - Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.

Art. 28. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento e desdobro será instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;
- II - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- III - Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
- IV - 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:
 - a) Rumos e distâncias das divisas;
 - b) Área resultante;
 - c) Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
 - d) Indicação precisa de edificações existentes;
 - e) Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas;
 - f) Indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- VI - Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;
- VII - Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Parágrafo único. A critério do órgão competente a documentação exigida para o desdobro poderá ser mais flexível quando o imóvel tenha sido objeto de análise anterior por desmembramento.

SEÇÃO IV

DO CONTEÚDO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 29. O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

I - Planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;

II - Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:

a) Norte magnético e verdadeiro;

b) Pontos de amarração ou de referência da obra;

c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;

d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;

e) Edificações existentes;

f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;

g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (rua a,

b);

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

i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;

k) Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;

l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;

m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;

n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;

o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;

p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.

III - Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 30. Os projetos complementares deverão constar de:

I - Projeto detalhado de arruamento;

II - Projeto de rede de abastecimento d'água (rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento, exame biofísioquímico, volume de descarga por hora, sistema de tratamento, diâmetro das canalizações, classe dos materiais empregados e demais detalhes técnicos necessários) aprovada pelo órgão competente;

III - Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

IV - Projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;

V - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pelo órgão competente e projeto municipal, quando existente;

VI - Projeto de arborização e praças, quando exigido a critério da Prefeitura Municipal, conforme Plano de Paisagismo e Arborização Urbana, com a recomendação do uso de espécies nativas da região.

Art. 31. Será necessária a apresentação de parecer do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

I - Com área superior a 30ha (trinta hectares) ou acima de 500 (quinhentos) lotes;

II - Com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

III - Localizados em sítios arqueológicos;

IV - Que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geo-morfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 32. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS E DESDOBRO

Art. 33. Considera-se aprovado o projeto que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 34. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Forquilha depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

I - A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;

II - Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;

III - A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;

Art. 35. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º A Prefeitura Municipal disporá dos prazos estipulados no artigo 12, incisos II e III desta lei para examinar e aprovar o projeto (30 e 45 dias) e inciso IV (60 dias) para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 36. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação do órgão responsável.

Art. 37. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

Art. 38. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

SEÇÃO VI DA EMISSÃO DE ALVARÁ

Art. 39. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e por membro de órgão responsável pelo setor de sistema viário, transportes e obras.

Art. 40. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 41. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto, iluminação pública e energia elétrica;

II - Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;

III - Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;

IV - Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 42. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art. 43. O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nos **artigos 127 a 129** desta Lei, até a conclusão da obra.

SEÇÃO VII DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 44. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art. 45. Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§ 2º No caso da diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

§ 3º A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 46. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 47. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO III

DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO

Art. 48. Não será permitido o parcelamento do solo urbano em:

- I - Terrenos alagadiços e em locais sujeitos as inundações;
- II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- V - Área de Preservação Permanente (APP) ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI - Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VII - Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, conforme artigo 2º, Parágrafo Único.
- VIII - Onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- IX - Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.
- X - Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d'água”, seja qual for a sua situação topográfica;
- XI - Em terrenos situados em Áreas de Preservação Permanente (APPs), bem como em fundos de vale;
- XII - Em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor comercial;
- XIII - Ao longo de águas correntes e dormentes numa faixa de 15m (quinze metros) de cada lado da margem, sendo essa faixa “*non aedificandi*”;

XIV - Em específico para o Rio Mãe Luzia e seus afluentes, considerando o seguinte:

a) 15,00(quinze) metros pela margem esquerda com início na Rua Josef Eyng até a projeção da Rua das Flores

b) 30,00 (trinta) metros pela margem direita com início na Projeção da Rua Josef Eyng até a projeção da Rua das Flores

c) 50,00 (cinquenta) metros nos demais trechos.

Art. 49. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 50. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos e desdobros quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 51. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 52. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infraestrutura consistirá de no mínimo:

I - Vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - Rede de abastecimento de água potável;

IV - Soluções para o esgotamento sanitário;

V - Rede para energia elétrica pública e domiciliar.

§ 1º O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) conforme a localização da área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, e em casos de regularização dos parcelamentos e ocupações existentes serão tolerados lotes de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público quando destinado ao parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão seguir projeto específico pertinente a cada caso sendo o mesmo avaliado tecnicamente e aprovado pelo poder público municipal.

§ 3º As áreas de equipamentos urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Art. 53. Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, e aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

a) Máximo de 15% (quinze por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário;

b) Áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área loteável;

c) O restante dos 10% (dez por cento) deverá ser destinado à implantação de equipamentos públicos e comunitários ou área de utilidade pública para usos diversos.

II - As áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

III - A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, pela Prefeitura Municipal não podendo estar situadas nas faixas “*non aedificandi*”;

IV - Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

V - Não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente;

VI - Quando de interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

Parágrafo único. Nenhum loteamento será aprovado, inclusive os destinados a sítios de recreio, condomínios residenciais, industriais ou populares, sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais 20% (vinte por cento) da área restante, que serão destinados respectivamente:

I - 10% para Área Verde de Vegetação;

II - 10 % para Área Verde de Lazer;/ou Utilidade Pública.

Art. 54. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Parágrafo único. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 55. Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, bem como chanfro nos lotes de esquinas, conforme segue:

a) Nos terrenos de esquina em que as frentes formem ângulos menores que 90° (noventa graus), terão chanfro formado pelas frentes concorrentes e uma linha perpendicular à bissetriz do ângulo com 3,00m(três metros) de comprimento;

b) Nos terrenos em que as frentes formem ângulos maiores ou iguais a 90° (noventa graus), terão chanfro formado pelas frentes concorrentes, cujos catetos terão, no mínimo, 3,00m(três metros).

Art. 56. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

Art. 57. O comprimento das quadras dos loteamentos deverá ser projetado e executado de acordo com a topografia existente, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

§1º As quadras dos loteamentos deverão ter no máximo 200m (duzentos metros) de extensão entre uma via e outra;

§2º As quadras dos loteamentos de sítios de recreios não poderão ter quadras maiores que 500m (quinhentos metros) de extensão entre uma via e outra.

Art. 58. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias não edificáveis com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 59. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 60. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 61. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores dos lotes e o empreendedor.

Art. 62. No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art. 63. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento, sem ônus para este.

SEÇÃO I

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

(LOTEAMENTOS, DESDOBROS E DESMEMBRAMENTOS)

Art. 64. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

I - O nome do empreendimento;

II - A indicação das licenças concedidas e suas datas;

III - A indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;

IV - Os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;

V - As restrições administrativas, convencionais e legais;

VI - O prazo previsto de término da execução das obras e serviços;

VII - Quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

Parágrafo único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado pelo município, tanto do imóvel situado na área urbana e área rural.

Art. 65. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I - O número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

II - Quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área; a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 66. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os Ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 67. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade da gleba ou lote,

II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;

III - Certidões negativas nos termos da Lei;

IV - Cópias autênticas de:

a) Licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;

b) Projeto;

c) Memorial descritivo e do cronograma físico;

d) Instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.

V - Cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VI - Autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;

VII - Instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

§ 1º Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

I - Certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;

II - Autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;

III - Declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;

IV - Contrato de parceria firmado nos termos desta lei.

§ 2º Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensado a apresentação:

I - Das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;

II - Dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 68. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 69. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art. 70. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 71. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

§ 1º O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

§ 2º Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 72. O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;

III - A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;

IV - A requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;

V - No caso em que a área seja objeto de regularização fundiária, objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 73. Os loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requeridos pelo empreendedor e instruídos com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas às normas contidas na Lei Federal nº6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 74. O registro de condomínio rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei Federal nº4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 75. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

SEÇÃO II DA INTERVENÇÃO

Art. 76. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

I - Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

II - Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art. 77. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 78. Decorrido o prazo previsto no artigo 76, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode

decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº6.766/1979 e alterações.

CAPÍTULO IV DOS CONTRATOS

Art. 79. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei Federal, sendo vedada cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 80. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 81. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal nº8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal nº6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 82. Nos termos da Lei Federal, o contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 83. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº6.766/1979 e suas alterações.

Art. 84. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 85. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

CAPÍTULO V DAS RESPONSABILIDADES SEÇÃO I DO EMPREENDEDOR

Art. 86. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

§ 1º No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 2º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no caput deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Divisão da Tesouraria, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses. Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

Art. 87. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - Executar os serviços previstos no Art. 21 da presente Lei;

II - Executar as obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;

III - Não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;

V - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

§ 1º As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será estabelecido, entre empreendedor e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 88. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo:

I - Nome do empreendimento;

II - Nome do responsável pelo empreendimento;

III - Nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do responsável técnico;

IV - Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;

V - Os seguintes dizeres: "Este empreendimento está liberado para implantação de infraestrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979 e

Lei Federal nº 9.785/1999, bem como suas alterações. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote”.

Art. 89. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - Demarcação:

a) Dos lotes com piquetes de madeira de boa qualidade, das quadras, das áreas destinadas a uso público dos loteamentos, e das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos, com marcos de concreto;

b) Das unidades autônomas com piquetes de madeira de boa qualidade, áreas de uso comum dos condôminos com marcos em concreto e quando houver, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos com marcos em concreto;

c) Área verde vegetação deverão ser isoladas com cerca com moirões de concreto ou madeira de boa qualidade e arame liso.

II - Implantação:

a) Dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

b) Rede de distribuição de energia elétrica;

c) Da rede de iluminação pública;

d) Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

e) Rede de drenagens de águas superficiais;

f) Das galerias de águas pluviais;

g) Da pavimentação de todas as ruas projetadas e em especial o ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,00 cm (vinte centímetros);

h) Da execução do projeto de arborização;

i) Dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual.

III - Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;

IV - Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (um) horizontal para 2 (dois) vertical;

V - Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

VI - A manutenção das áreas destinadas a uso público, até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras pelo Poder Público municipal.

VII - A manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, bem como, quando houver, das áreas destinadas a uso público, até o registro da instituição do parcelamento do Registro de Imóveis competente.

Art. 90. O empreendedor que atender regularmente o estipulado no inciso II deste artigo terá desconto de 80% do valor de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel loteado até a venda deste ou sua edificação no prazo de até 2 (dois) anos contados do Registro do imóvel.

Art. 91. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 92. Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 93. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Autoridade Licenciadora.

Parágrafo único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos na Lei do Código de Obras e Lei do Código de Posturas e Meio Ambiente.

Art. 94. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Parágrafo único. Além do disposto no caput deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

SEÇÃO II DO PODER PÚBLICO

Art. 95. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

I - A implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

II - A operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanísticas e ambientais, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§2º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§3º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios.

§4º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 96. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 97. O Poder Público ou os concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

SEÇÃO III DOS CONDÔMINOS

Art. 98. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - Serviços de conservação e manutenção do sistema de circulação, das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - Da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas

III - Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

IV - Coleta de lixo;

V - Serviços de iluminação das áreas comuns.

§1º O lixo deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos em ponto único a ser estabelecido pela Prefeitura, para que esta dê destinação final.

§2º A taxa de coleta de lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

SEÇÃO IV DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 99. Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Município, conforme determina o Código de Obras, poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto; pela execução das obras ao responsável pela execução.

CAPÍTULO VI DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 100. Serão considerados parcelamentos irregulares e sujeitos à regularização nos termos da legislação vigente:

I - Parcelamento licenciado e não registrado;

II - Parcelamento não licenciado e clandestino;

III - Parcelamento que não atenda a destinação de áreas públicas, nos termos desta lei.

Art. 101. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o *caput* deste artigo.

§2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o custo referente ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§3º Em caso consolidados, por motivação do município de regularização fundiária, poderá ser aprovado o parcelamento, dispensando áreas verdes, desde que já existam ruas públicas nominadas e infraestrutura implantada.

§4º Quando tratar-se de regularização fundiária consolidada, poderá ser tolerado, testada mínima de 3,00m (três metros), desde que a área do lote a ser regularizado, possua área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§5º Para os demais casos, poderá ser aceito testada mínima de 5,00m (cinco metros), desde que a área mínima atenda a área mínima de parcelamento conforme zoneamento.

Art. 102. A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 103. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

§1º O Órgão Municipal Competente estipulará o prazo que não excederá a 180 dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do *caput* deste artigo, após análise de cada caso concreto.

§2º Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

§3º Findo o prazo concedido ao loteador sem que este tenha tomado as providências exigíveis, será facultado aos adquirentes dos terrenos ou lotes irregulares a fazer a regularização e solicitar a aprovação do loteamento, e as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

Art. 104. Os clubes de campo, pousadas ou assemelhados que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações e transformá-las em condomínios, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

Parágrafo único. Para a regularização pode-se dispensar a aprovação de projeto, se já possuírem um projeto aprovado anteriormente observando-se o que segue:

I - Elaboração de projeto específico;

II - Observar o contido na seção III – da documentação;

III - Observar os requisitos para o parcelamento da presente lei, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 53 desta Lei.

Art. 105. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Art. 106. A regularização fundiária efetivada nos termos da Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

Parágrafo único. Lei Municipal específica regulamentará a Regularização Fundiária no Município, conforme Lei do Plano Diretor.

CAPÍTULO VII DO REMEMBRAMENTO

Art. 107. Nos casos de Remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo Projeto de Remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - Título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II - Certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;

III - Três (3) cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder

Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) Planta de situação anterior e posterior ao remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) Quadro estatístico de áreas;
- g) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do poder executivo municipal.

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA);

V - Memoriais descritivos do(s) lote(s).

CAPÍTULO VIII

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 108. Compreendem-se entre os condomínios urbanísticos aqueles empreendidos no perímetro urbano e zona de expansão urbana para fins de moradia, lazer ou veraneio.

§1º No condomínio somente se admitirá edificação com fins exclusivamente residenciais unifamiliares.

§2º Na hipótese de extinção do Condomínio, destinar-se-á 20% (vinte por cento) das áreas dos lotes para área de preservação permanente e o parcelamento da área remanescente deverá cumprir todas as exigências do loteamento.

§3º O empreendimento na zona rural para fins de moradia, lazer ou veraneio, deverá ser autorizado pela Autoridade Ambiental Municipal e Estadual competente, ficando sujeito a todas as leis urbanísticas bem como ao pagamento de IPTU com respectiva comunicação ao INCRA.

Art. 109. Aplicam-se aos Condomínios Urbanísticos ou loteamentos fechados os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei de Circulação, Transporte e Mobilidade do Município.

Art. 110. É vedado ao condomínio:

I - Ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) a não ser quando se apresentarem confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;

II - Ter fração ideal inferior ao lote mínimo estabelecido para a Área, Setor ou Zona, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 111. A implantação do condomínio não poderá interromper o prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, bem como as demais vias classificadas na Lei de Sistema de Circulação, Transporte e Mobilidade Municipal.

Art. 112. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e deverão ter:

I - Largura mínima de 12,00m (doze metros);

II - Passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - Secção da via carroçável mínima conforme Anexo I.

Art. 113. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 53 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, o Condomínio deverá destinar uma área comum não inferior a 7,5% (sete e meio por cento) da área total contida no perímetro murado para recreação de seus integrantes.

Parágrafo único. Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 114. Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado de forma a não barrar totalmente a visão e o acesso seja restrito.

§1º A restrição de acesso a que se refere o *caput* deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

§2º O muro com frente para as vias públicas do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00m (três metros), tendo este 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura feitos em material que impeça a visualização e o restante com elemento vazado, sendo ambos em materiais que proporcione estabilidade e segurança.

§3º A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do comprimento de cada face individual de quadra.

§4º Fica permitida a colocação de cercas elétricas, desde que obedecidas às normas técnicas de segurança para se evitar danos físicos a pessoas ou a animais, conforme disposto no Código de Obras do Município.

Art. 115. As obras e serviços de reparos das áreas públicas situadas dentro do perímetro do condomínio somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo municipal.

Art. 116. O Condomínio deverá ter o registro no Ofício do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel e sua finalidade.

SEÇÃO I

DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 117. Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio, a subdivisão de imóvel, situado em perímetro urbano ou em área de expansão urbana, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, definidas pelo Poder Público através da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e que se destinarem a lazer e recreação.

Art. 118. Os Loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos, além das demais exigências contidas nesta Lei, aos seguintes requisitos:

I - Os lotes terão área mínima estabelecida na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;

II - Os quarteirões terão dimensão máxima de 500m (quinhentos metros) desde que esses não prejudiquem o Sistema Viário existente.

Art. 119. Constituem exigências de infraestrutura para os loteamentos de chácaras:

I - Demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;

II - Via de acesso com revestimento primário;

III - Abertura e terraplenagem das vias públicas, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas;

IV - Provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

V - Solução de abastecimento e distribuição de água potável;

VI - Solução para esgotamento sanitário;

VII - Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;

VIII - Construção de pontes e pontilhões, quando for o caso;

IX - Contenção de encostas, quando necessário.

§1º A implantação de loteamentos de chácaras deverá garantir a trafegabilidade na malha viária municipal, de forma que as propriedades sejam acessadas através de vias públicas, ficando terminantemente proibido a privatização do acesso com porteiros, correntes e cadeados.

§2º As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias de serviços.

I - As vias não pavimentadas deverão ser gramadas, e dispor de canaletas laterais triangulares gramadas, distantes entre si de 8,00m (oito metros);

II - Declividade das vias e sua inclinação transversal de modo a que o percurso máximo da água sobre a via, em direção à canaleta lateral, será igual à largura da via, e a velocidade máxima da água na canaleta seja compatível com as disposições de normas técnicas atualizadas;

III - Solução de esgotamento sanitário individual, com a utilização de fossa séptica equipada com filtro anaeróbio, e encaminhamento do efluente do filtro para valas de infiltração (trincheira);

IV - Solução de tratamento e descarte de resíduos gerados por exploração e criação animal, aprovada pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

V - Condução das águas pluviais e das águas de lavagem de pisos das áreas impermeáveis para poços absorventes executados quando da edificação, dentro de cada lote, devendo os excessos ser conduzidos para as canaletas gramadas situadas nas vias de circulação;

VI - Os detalhes construtivos referentes aos sistemas de esgotamento sanitário, de drenagem das águas pluviais e de lavagem de pisos das áreas impermeáveis serão fornecidos pelo responsável técnico contratado pelo interessado, e analisado pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, quando do fornecimento das diretrizes urbanísticas para a área a ser parcelada.

SEÇÃO II

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 120. O loteamento de interesse social será promovido pelo Poder Público, em conformidade com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 121. Nesses loteamentos os lotes terão área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina serão no mínimo 20% (vinte por cento) maiores e terão testada mínima de 12m (doze metros).

SEÇÃO III

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art. 122. São considerados loteamentos empresariais aqueles loteamentos destinados ao uso comercial, industrial ou de serviços, implantados em zonas que assim os permitam, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo único. As exigências para execução de infraestrutura nos Loteamentos Empresariais são iguais às estabelecidas nesta Lei para os loteamentos padrão, acrescidas de outras que se façam necessárias, a critério competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal, em função de projetos específicos.

Art. 123. Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação Federal e Estadual pertinentes e disposições do Plano Diretor Municipal.

I - Fica criado o Loteamento Industrial implementado pela iniciativa pública, onde serão permitidas dimensões diferenciadas das previstas na legislação em vigor;

II - Cada loteamento implantado terá normas próprias de ocupação do solo, coeficientes de aproveitamento, controle urbanístico, medidas do lote e gabaritos de ruas diferentes, visando o melhor aproveitamento do solo urbano.

Art. 124. O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

§1º A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão às normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho.

§2º A exigência de escola e seu dimensionamento obedecerão às normas do Órgão responsável pela educação no Município.

Art. 125. Os lotes e quarteirões terão lotes mínimos de 1.440m² (mil quatrocentos e quarenta metros quadrados) de acordo com tabela de parâmetros da Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 126. As vias terão dimensões mínimas de 15m (quinze metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

TÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 127. Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 128. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - O loteador que iniciar a execução de qualquer 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, será penalizado com o embargo da obra e com multa de 600 UFMs a 2000 UFMs;

II - O loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa de 300 UFMs a 1.000 UFMs.

III - O loteador 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, será penalizado com multa de 300 UFMs a 1.000 UFMs e recomposição dos danos causados;

IV - Ao loteador que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da municipalidade, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo da obra e multa de 1.200 UFMs a 5.000 UFMs.

V - O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV acarretará em multa de 30 UFMs a 100 UFMs por dia, a partir da aplicação da primeira multa;

VI - Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa de 60 UFMs a 200 UFMs por dia, 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, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 600 UFMs a 2.000 UFMs;

VIII - Ao loteador que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 1.200 UFMs a 5.000 UFMs.

Parágrafo único. Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 129. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 130. Será obrigatório, conforme Lei Federal nº. 10.932/2004, ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais, a reserva de uma faixa não-edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica.

I - O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

II - Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§1º Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§2º Nos termos da lei federal, poderá ser decretada a desconsideração da pessoa jurídica e indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 131. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 132. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 133. Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Forquilha.

Art. 134. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Forquilha (CDMF) em vista de lei federal vigente e leis municipais integrantes ao Plano Diretor Municipal.

Art. 135. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal 1.554/2010.

Forquilha/SC, 11 de agosto de 2011.

VANDERLEI ALEXANDRE

Prefeito Municipal

Publicado no mural e registrado em 11 de agosto de 2011.

ELISANDRA COLOMBO DONATO

Chefe do Departamento de Governo