



LEI MUNICIPAL Nº 678 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2022.

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE IBIAM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

JOARES TREVISOL, Prefeito Municipal de Ibiã - Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município: Faço saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I
Do Objeto e do Âmbito de Aplicação**

Art. 1º A presente Lei disciplina os projetos de loteamento e desmembramento do solo urbano no Município de Ibiã, nos termos da legislação federal e estadual sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, poderão ser desdobrados e remembrados somente os lotes que se originarem de parcelamento regular do solo.

Art. 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos que atendam os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, e que não compreendam a exploração agropecuária e extrativista.

Art. 3º Estão sujeitos ao disposto nesta Lei os parcelamentos do solo na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Seção II
Das Definições**

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:





- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;
- III - área total do parcelamento: área que o loteamento ou desmembramento abrange;
- IV - área de domínio público: área ocupada pelas calçadas, ruas, praças e áreas verdes, que, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- V - área total de lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VI - áreas verdes: área destinada aos espaços públicos, que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas), admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagística e recreativa da cidade;
- VII - arruamento: ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- VIII - benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;
- IX - calçada: parte da via reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins, conforme o Código de Trânsito Brasileiro;
- X - caução: depósito de valores ou bens aceitos como garantia para a prática de um ato;
- XI - canteiro: parte da via destinada a ajardinamento;
- XII - consulta prévia: ato administrativo que informa sobre a viabilidade do parcelamento do solo no local pretendido e indica as condições e diretrizes para o parcelamento e uso do solo, bem como para o sistema viário;
- XIII - declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;
- XIV - desmembramento: subdivisão de uma gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;





XV - desdobro: subdivisão de um lote, já parcelado anteriormente, em novos lotes, constituindo matrículas distintas, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVI - equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XVII - equipamentos urbanos: equipamentos públicos necessários ao funcionamento da cidade compreendido em infraestrutura de abastecimento de água, esgoto, energia, elétrica, água pluvial, rede de telefonia, gás canalizado, segurança pública e mobiliário urbano;

XVIII - faixa não edificável: área do terreno na qual não será permitida qualquer construção;

XIX - logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população;

XX - loteamento: subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXI - remembramento: unificação de dois ou mais lotes;

XXII - vias de circulação: parcela do território de propriedade pública, destinada à circulação de veículos e pedestres.

Seção III

Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis

Art. 5º Somente serão admitidos os loteamentos, remembramentos, desdobros e desmembramentos em áreas com acesso direto à via pública registrada, em boas condições de trafegabilidade, a critério da Municipalidade.

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

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

II – nas nascentes e nos “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;





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

IV – nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V – em glebas onde haja risco geológico, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário para a descaracterização ou não do risco;

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

VII – em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a legislação estadual e federal;

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

IX – em áreas de risco definidas como não edificáveis na legislação municipal;

X – em terrenos cuja preservação é necessária para o sistema de controle da erosão urbana;

XI - em áreas nas quais for técnica ou economicamente inviável a implantação de serviços públicos de transporte coletivo, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

XII - em áreas nas quais incidir proibição em virtude de normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

XIII - em áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I **Disposições Gerais**

Art. 7º Nos projetos de parcelamento do solo que afetem ponto panorâmico, aspecto paisagístico natural ou patrimônio cultural, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a Municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas, a realização de outra e qualquer obra necessária ou a instituição de servidão pública.





Art. 8º Para os efeitos do disposto nesta Lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

Art. 9º Caso exista edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento, remembramento ou desdobro, o Município emitirá notificação ao proprietário para regularizá-la, em procedimento que se processará à parte, não impedindo a aprovação no caso de desdobro.

Art. 10. Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 11. Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do parcelamento e/ou remembramento.

Seção II Das Vias de Circulação

Art. 12. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos quanto a vias e acessos:

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

II - as vias deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - deverão estar incorporados no traçado viário pretendido os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV - a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

Art. 13. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas nos loteamentos devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 17% (dezessete por cento) e a mínima será de 0,5% (zero virgula cinco por cento);





II - a declividade transversal máxima permitida será de 3% (três por cento) e a mínima de 2% (dois por cento), na direção do eixo da via;

III - as quebras de gradiente nas intersecções, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas de compensação;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

Parágrafo único. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias ou nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 14. Os gabaritos mínimos das novas vias deverão obedecer às seguintes dimensões, conforme a tabela a seguir e ilustrados nos croquis de gabarito de vias, constantes no Anexo II desta Lei:

TIPOLOGIA DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima	Calçada 1	Calçada 2	Faixa de direção 1	Faixa de direção 2	Canal Central	Malha Cicloviária	Estacionamento	Gabarito Total
		largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima
Arterial	60 Km/h	3,00 m	3,00 m	3,50 m	3,50 m	1,80 m*	2,50 m	2,50 m	18,00 m
Coletora	50 Km/h	3,00 m	2,70 m	3,20 m	3,20 m	1,80 m*	2,50 m	2,50 m	17,10 m
Local A	30 Km/h	2,00 m	2,00 m	3,00 m	3,00 m	-	1,80 m*	2,50 m	12,50 m
Local B	30 Km/h	2,00 m**	2,00 m	3,00 m	3,00 m	-	1,80 m*	2,50 m	12,50 m

*Item facultativo

** arborização facultativa





§ 1º A “calçada 1” deverá ser implantada em um dos lados da via, no qual deverá ser arborizada.

§ 2º Quanto ao plantio da arborização de que trata o §1º, este deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I – estar disposto na faixa de serviço da calçada;

II – quando a rede de energia for aérea, a arborização deverá obrigatoriamente estar do lado oposto à rede;

III – o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º Não será exigida arborização para a via “local B”.

§ 4º A via “local B” será admitida somente nas modalidades de loteamentos de interesse social e loteamento popular.

Art. 15. Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas divisas do loteamento sem a execução de praça de retorno quando:

I - seu prolongamento estiver previsto na lei de sistema viário;

II - fizer continuidade ao traçado viário de parcelamento vizinho existente ou em fase de licenciamento;

III – possibilidade de novos parcelamentos vizinhos.

Parágrafo único. A via projetada deverá:

I - apresentar extensão máxima igual à profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo IV;

II - estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo, que consta no Anexo IV;

Art. 16. As vias sem saída não poderão ultrapassar 110,00m (centro e dez metros) de comprimento.

Parágrafo único. Nas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento por via projetada, deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio igual ou superior à pista de rolamento, replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante no Anexo V, desta Lei.





Art. 17. Na implantação de vias para pedestres e ciclistas em loteamentos, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

II - ter dimensão mínima de 6,00m (seis metros) de largura;

III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com 2,00m (dois metros) de largura, no mínimo;

IV - preservar uma faixa de ciclovia bidirecional com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

I - ter iluminação;

II - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

III - quando possível, ter a malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta à faixa sanitária de talvegue, desde que respeitados os requisitos previstos nesta Lei.

§ 3º A via de pedestres não poderá ter declividade longitudinal superior a 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

§ 4º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

Art. 18. A via de pedestres em loteamentos será considerada no cálculo da porcentagem da área pública a ser doada.

Art. 19. Fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e à legislação nacional de trânsito.

Art. 20. Deverão ser previstos abrigos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no plano de mobilidade urbana, com anuência do setor de trânsito.





Parágrafo único. A localização do ponto deverá ser indicada pelo setor responsável, considerando a distância máxima de 500,00m (quinhentos metros) entre os pontos, garantindo o limite de caminhabilidade máxima para acesso a essa infraestrutura.

Seção III Das Quadras e Lotes

Art. 21. O comprimento máximo da quadra deverá ser igual a 120,00m (centro e vinte metros, admitindo-se seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovada a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada, conforme croqui ilustrativo, que consta no Anexo VI desta Lei;

II – quando a quadra confrontar com gleba vizinha não loteada e que não apresenta ligação perpendicular a uma via existente, caso em que deverá ser prevista via de espera para futura ligação viária, com a mesma extensão da profundidade dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo IV desta Lei;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular a uma via existente, desde que implantada via de pedestre, conforme croqui ilustrativo, que consta no Anexo IV desta Lei.

Art. 22. As áreas mínimas dos lotes, testadas e demais parâmetros urbanísticos aplicáveis aos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e desdobros serão aqueles estipulados conforme o zoneamento do território municipal, estabelecido na tabela de parâmetros urbanísticos anexa à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 2º Nenhum lote terá as vias de pedestres como testada principal.

§ 3º Lotes com geometria irregular deverão ter profundidade média de 16,00 m (dezesseis metros), conforme croqui de lotes com figura geométrica irregular, que consta no Anexo I desta Lei.

Seção IV Das Áreas de Uso Público





Art. 23. As áreas de uso público deverão alcançar, no mínimo, a porcentagem exigida para cada modalidade de parcelamento.

Art. 24. Para fins de parcelamento, constituem áreas de uso público:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, de uso de lazer.

§ 1º As áreas de uso público, que deverão obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais leis correlatas, serão cedidas ao Município, por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo, cabendo ao Município escolher a conformação e a localização dessas áreas.

§ 2º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei, sob pena de sanções.

§ 3º Em nenhuma hipótese, a Municipalidade não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 4º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

Art. 25. As áreas institucionais serão delimitadas observando-se os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada à utilidade pública, e que seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III - a metragem mínima admitida será conforme o zoneamento em que o parcelamento estiver localizado.





Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20%, será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.

Seção V **Faixas Não Edificáveis**

Art. 26. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas não edificáveis:

I - as faixas de domínio, assim entendidas:

- a) a faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais nas suas respectivas esferas;
- b) a faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda área do Município;

II – a faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado, conforme as normas da concessionária;

III – ao longo dos cursos d'água, para cada trecho de margem, definida em norma específica.

Art. 27. As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a legislação estadual e federal.

Subseção Única **Da Faixa Sanitária**

Art. 28. Nas quadras onde existir lotes em negativa em relação à rede coletora, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, nos fundos de lote ou nos talwegues, quando for o caso.

Art. 29. A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;





II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

Art. 30. As faixas sanitárias deverão ser doadas à Municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção VI Das Obras e Infraestruturas

Art. 31. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, sendo:

- a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular ou pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente).
- c) faixa de estacionamento em vias locais e coletoras: poderá ser em material drenante;

II - sistema de escoamento das águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;

III - rede para o abastecimento de água potável, abrangendo redes adutoras e de distribuição, reservatórios, cisternas, motores, bombas e outros equipamentos;

IV - sistema de esgotamento sanitário, em conformidade com as especificações do órgão municipal responsável;

V - rede de distribuição de energia elétrica, com iluminação pública conforme normas da ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

VI – meio-fio e calçada.

Art. 32. Cabe ao empreendedor implantar e manter os seguintes elementos de urbanização:

I - demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das APPs com marcos de concreto, que deverão ser mantidos em perfeitas condições;

II - aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;





III - calçadas pavimentadas e arborizadas, dentro dos padrões do Município, respeitadas também as normas de acessibilidade previstos pela ABNT;

IV - meio-fio de concreto;

V – taludes, quando houver, conforme normas específicas;

VI - arborização das áreas verdes;

VII - recuperação da área de preservação permanente ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

VIII - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento.

Art. 33. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura complementar será composta por:

I – faixas não edificáveis e/ou faixa sanitária;

II - redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III - rede de gás canalizado;

IV - outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Art. 34. Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Município deverá exigir através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 35. Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes, sendo que sob as calçadas deverá ser observada a profundidade mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 36. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 04 (quatro) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso.

CAPÍTULO III DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 37. Os parcelamentos do solo serão tratados sob as seguintes modalidades:





I - loteamentos; e

II – desmembramentos.

Seção I Dos Loteamentos

Art. 38. Obedecidas as normas desta Lei, bem como a legislação estadual e federal e as normas específicas para cada caso, os loteamentos serão classificados nas seguintes categorias:

I - loteamento convencional;

II - loteamento popular;

III - loteamento de interesse social;

IV – loteamento empresarial; e

V – loteamento industrial.

Parágrafo único. Serão permitidos loteamentos mistos na Zona Mista e na Zona Predominante Residencial, devendo cada fração obedecer às regras aplicáveis a cada modalidade pretendida.

Subseção I Do Loteamento Convencional

Art. 39. Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

Art. 40. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista, Zona Preferencial Residencial, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O parcelamento do solo de que trata o **caput** poderá ser autorizado na Zona de Interesse de Expansão, desde que esteja inserido no perímetro urbano.

Art. 41. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma porcentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que corresponderá





às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, assim subdividida:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Subseção II Do Loteamento Popular

Art. 42. Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura básica e em que se permitem tamanho de lotes e modalidades de vias diferenciados, visando ao barateamento do custo da terra para as classes menos favorecidas.

§ 1º Para loteamentos populares, o lote mínimo será de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º Nos loteamentos populares, admitir-se-á a utilização da via local B, conforme tipologia prevista no artigo 14 desta Lei.

Art. 43. Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencial Residencial, definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 44. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma porcentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que corresponderá às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, subdividida em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 45. Verificado que no raio de 400,00m (quatrocentos metros) no entorno do empreendimento proposto existe loteamento popular no qual mais da metade do número de lotes não está edificada ou está subutilizada, não se autorizará o loteamento nessa mesma categoria.

Subseção III Do Loteamento de Interesse Social





Art. 46. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do Município, com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

§ 1º Nos loteamentos de interesse social, adotar-se-ão as medidas para lote mínimo e testada mínima estabelecidas para a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Nos loteamentos de interesse social, deverá ser implantada infraestrutura básica e será admitida a utilização da via local B, conforme tipologia prevista no artigo 14 desta Lei.

Art. 47. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48. O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma porcentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que corresponderá às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, assim subdividida:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 49. Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como à legislação estadual e federal sobre parcelamento do solo.

Art. 50. Ficam vedados o remembramento e o desdobro de lotes em loteamentos de interesse social.

Art. 51. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 52. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão possuir agente financiador.

§ 1º A autorização para a implantação de loteamentos de interesse social ficará vinculada à existência de demanda indicada pela Secretaria Municipal de





Habitação e/ou Assistência Social e consultado o Conselho Municipal de Habitação.

§ 2º Verificado que no raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento proposto existe loteamento de interesse social no qual mais da metade do número de lotes não está edificada ou está subutilizada, não se autorizará o loteamento nessa mesma categoria.

Art. 53. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização para assentamento de comunidades em vulnerabilidade social ou removidas de ocupações clandestinas em área de preservação permanente, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal, com anuência do Conselho da Cidade, e consultado o Conselho Municipal de Habitação, admitir-se-ão, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes infraestruturas:

I - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública, com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

II - vias de circulação, devidamente pavimentadas e com calçadas executadas em conformidade com o exigido nesta Lei e nas normas de acessibilidade da ABNT.

Subseção IV Do Loteamento Empresarial

Art. 54. O loteamento empresarial é aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços e de logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

§ 1º O lote mínimo para loteamento empresarial é de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e a testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 2º No loteamento empresarial, deverá ser implantada infraestrutura básica.

§ 3º No loteamento empresarial, será permitido gabarito de via coletora, com rampa máxima da pista de 8,0% (oito por cento), a fim de viabilizar o acesso, a manobra e o deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 55. Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista, Zona Mista Diversificada e Zona Industrial, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.





§ 1º Admite-se a implantação de loteamento empresarial na Zona Preferencial Residencial quando o empreendimento for misto com o loteamento convencional.

§ 2º O parcelamento do solo que trata o **caput** poderá ser autorizado na Zona de Interesse de Expansão, desde que esteja inserido no perímetro urbano.

Art. 56. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho da Cidade.

Art. 57. Ficam cedidas ao Município, sem ônus a este, um percentual de, no mínimo, 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APP's, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e as áreas necessárias ao sistema viário.

Subseção V Do Loteamento Industrial

Art. 58. Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais e fabris com restrição de usos conflitantes.

§ 1º O loteamento industrial deverá ser implantado infraestrutura básica.

§ 2º No loteamento industrial, o gabarito mínimo da via não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros), com rampa máxima da pista de 8,0% (oito por cento), permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 59. Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Industrial, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 60. Para aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho da Cidade.

Art. 61. Ficam cedidas ao Município, sem ônus a este, um percentual de, no mínimo, 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APP's, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento), mais as áreas necessárias ao sistema viário.

Art. 62. No alvará de aprovação do loteamento industrial, que posteriormente será averbado na matrícula do imóvel, será gravada a informação sobre a impossibilidade de alterar o uso para o qual o loteamento foi aprovado.





Seção II Dos Desmembramentos

Art. 63. Os lotes frutos do processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas do zoneamento e seus parâmetros urbanísticos, constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 64. Quando do desmembramento, o interessado solicitará ao Município a aprovação do projeto, apresentando requerimento e respectiva documentação, em conformidade com regulamentação específica.

Art. 65. Caso a gleba seja desmembrada em mais de 05 (cinco) lotes, o interessado deverá doar ao Município, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo que 5% (cinco) por cento deverá ser reservado à área institucional e 10% (dez por cento) à área verde.

§ 1º A área a ser doada não deverá ser inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona.

§ 2º Se identificada pela Municipalidade a existência de desmembramentos sucessivos da mesma gleba, com o intuito de burlar a exigência de doação da área pública prevista no **caput** deste artigo, não se aprovará o projeto de desmembramento se não houver a reserva da área pública calculada sobre a gleba original.

CAPÍTULO IV DOS DESDOBROS E DOS REMEMBRAMENTOS

Seção I Dos Desdobros

Art. 66. Os lotes que se originarem do processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a zona em que estiverem situados.

Art. 67. Quando do desdobro, o interessado solicitará ao Município a aprovação do projeto, apresentando requerimento e respectiva documentação, em conformidade com regulamentação específica.

Parágrafo único. Não se aplicam ao desdobro as diretrizes urbanísticas





exigidas para loteamento e desmembramento.

Seção II Dos Remembramentos

Art. 68. O lote que resultar da unificação de dois ou mais lotes constituirá um novo imóvel, que deverá ser objeto de uma nova matrícula, a ser registrada no cartório de registro imobiliário competente.

Parágrafo único. Após o remembramento, as matrículas imobiliárias dos lotes originais serão extintas.

Art. 69. O lote lembrado deverá ter frente para uma via pública, existente e registrada.

Art. 70. Para o remembramento, deverá ser observado o lote máximo determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 71. A aprovação de projeto de qualquer modalidade de parcelamento do solo, de desdobro e de remembramento está condicionada à observância desta Lei e à existência do georreferenciamento do projeto em coordenadas planas UTM DATUM SIRGAS 2000 zona 22S.

Art. 72. O Município somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I – pedido e apresentação de consulta prévia de viabilidade técnica, atestando parecer favorável dos órgãos competentes sobre a possibilidade de aprovação do projeto;

II – pedido e apresentação das plantas, elaboradas em conformidade com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão municipal competente;





III – pedido e apresentação de plantas definitivas, elaboradas nos termos desta Lei e em conformidade com a legislação federal e estadual;

IV - juntada de documentos, conforme as instruções desta Lei.

Art. 73. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento, remembramento ou desdobro irregular.

Seção II

Da Consulta Prévia de Viabilidade

Art. 74. O interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do projeto de parcelamento de solo, desdobro ou remembramento, e as diretrizes para uso do solo urbano e para o sistema viário, apresentando os seguintes elementos:

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

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

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes no local ou em suas adjacências num raio de 50m (cinquenta metros) das APP's, área de vegetação arbórea e das construções já existentes;
- c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 300m (trezentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

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

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

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização estabelecida pela ABNT.





Art. 75. Havendo viabilidade de implantação do projeto, a Prefeitura Municipal, após consultar os órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada, de acordo com a legislação local e superior, as seguintes diretrizes urbanísticas:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, que deverão ser respeitadas;

II – o zoneamento que incide sobre o projeto, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo;

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

IV – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI – a localização das áreas com restrições, conforme cartogramas de restrições ocupacionais anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo e segundo a legislação federal e estadual, quando for o caso;

VII - padrões de gabarito das vias, larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia, previsão das vias destinadas ao transporte ativo e ao transporte coletivo e outras exigências pertinentes à acessibilidade e à mobilidade urbana;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário.

Art. 76. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba ou lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada nesta etapa.

Art. 77. O Município poderá exigir do loteador a elaboração de um laudo geológico/geotécnico, o qual deverá delimitar as zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo, assinado pelo profissional habilitado.





Art. 78. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 79. As diretrizes urbanísticas indicadas vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

Art. 80. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Seção III Do Anteprojeto e Projeto de Loteamento

Subseção I Do Anteprojeto de Loteamento

Art. 81. Feita a consulta prévia de viabilidade e indicadas as diretrizes urbanísticas a serem observadas, o interessado poderá apresentar anteprojeto do loteamento, que será composto por:

I - planta de situação da área a ser loteada, georreferenciada conforme artigo 71 desta Lei, em arquivo digital e em 02 (duas) vias impressas, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 300m (trezentos metros);

II - plantas do anteprojeto de loteamento, georreferenciadas, na escala de 1:1000 (um para mil), em arquivo digital e em 02 (duas) vias impressas, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias, com as respectivas larguras e hierarquias;
- e) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;





- h) indicação das faixas não edificáveis, APP's e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- i) indicação da área total do parcelamento e da área total dos lotes;
- j) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, identificando quais as áreas destinadas à circulação, aos equipamentos comunitários, às áreas verdes e às praças e jardins.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da ABNT.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir que se façam alterações no anteprojeto, a fim de fazer cumprir a legislação aplicável e as diretrizes urbanísticas indicadas.

§ 3º Após cumpridas todas as exigências eventualmente feitas, a Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para analisar e aprovar o anteprojeto.

Subseção II Do Projeto de Loteamento

Art. 82. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I – as plantas descritas nos incisos I e II do artigo 81 desta Lei, em arquivo digital e em 04 (quatro) vias impressas;

II - memorial descritivo, em 04 (quatro) vias impressas, contendo, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) denominação de loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- e) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- f) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- g) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total destinada ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

III – anteprojetos das obras de infraestrutura exigidas, aprovados pelos órgãos competentes, a saber:





- a) anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;
- b) anteprojeto da rede de abastecimento d'água;
- c) anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- d) anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias.

§ 1º As pranchas devem obedecer às regras da ABNT.

§ 2º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico.

Art. 83. Deverão ser anexados ao projeto definitivo os seguintes documentos relativos à área objeto do parcelamento:

I – título de propriedade;

II – certidões negativas de tributos municipais.

Art. 84. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

Subseção III Da Aprovação e Registro de Loteamento

Art. 85. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá às seguintes análises:

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

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigido nos artigos 82 a 84 desta Lei.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir que se façam as modificações necessárias ao projeto.

§ 2º A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se sobre o projeto apresentado, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito.





§ 3º Se no prazo descrito no parágrafo anterior a Prefeitura Municipal não se pronunciar, seu silêncio será interpretado como aprovação ao projeto, desde que satisfeitas as exigências legais e que não haja prejuízo ao interesse público.

Art. 86. Aprovado o projeto e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o respectivo alvará, observado o artigo 89 desta Lei.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar:

I - as condições em que o loteamento é autorizado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o prazo de execução;

IV - a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 87. Antes da liberação do alvará, o loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes:

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

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

III – projeto de abastecimento de água potável;

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

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

§ 1º Os projetos de execução citados neste artigo deverão estar acompanhados de orçamentos e de cronograma físico-financeiro.

§ 2º A não apresentação dos projetos de execução citados neste artigo acarretará a caducidade da aprovação do projeto de loteamento.





Art. 88. No ato de recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 31 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

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

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

IV – não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;

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

VI – utilizar modelo de contrato, nos moldes previstos no artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79;

Parágrafo único. As obras referidas no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 89. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II do artigo 88 não poderá ser superior a 02 (dois) anos, contados a partir da aprovação do projeto de loteamento.

Art. 90. Antes da aprovação do projeto, para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, em valor correspondente ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, o valor dos lotes será calculado pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.





Art. 91. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

Art. 92. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 93. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis.

Art. 94. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

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

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

Art. 95. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 96. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como de aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que a Prefeitura anote a modificação no alvará de loteamento.

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

Art. 97. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões





de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou de disposições legais aplicáveis.

Seção IV

Dos Projetos de Desmembramento, Desdobro e Remembramento

Art. 98. O pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa de débitos e da planta do imóvel a ser desmembrado, desdobro ou remembrado georreferenciadas em arquivo digital, na escala 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I – situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II – tipo de uso predominante no local;
- III – áreas e testadas do projeto;
- IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V – dimensões lineares e angulares;
- VI – perfis do terreno;
- VII – indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da ABNT.

Art. 99. O projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento somente será aprovado se:

- I – os lotes desmembrados, desdobrados ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II – a parte remanescente do lote, mesmo que edificado, possa constituir um lote independente, com as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 100. A Prefeitura Municipal poderá exigir que se façam alterações no projeto, a fim de fazer cumprir a legislação aplicável.





Art. 101. Após cumpridas todas as exigências eventualmente feitas, a Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (sessenta) dias para analisar e aprovar o projeto.

Art. 102. Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento, desdobro ou remembramento” para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construir ou edificar sobre eles.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 103. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

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

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

III – registrar loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, ou registrar contrato de compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito relativo a loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere o **caput** deste artigo corresponderá a 10% do valor total do empreendimento.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem saneará a infração, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras de acordo com a legislação vigente.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra a imposição de multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da





licença para o exercício de suas atividades e/ou para construir no território municipal pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 104. Após a publicação desta Lei, tendo a Prefeitura Municipal tido ciência sobre a existência de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento realizado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para, no prazo de 90 (noventa) dias, pagar a multa prevista no § 1º do artigo 103 e regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação no prazo fixado, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 105. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores públicos municipais que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 106. Os parcelamentos de solo irregulares, assim considerados aqueles efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho, a ser designado pelo Poder Executivo municipal.

§ 1º A aprovação do loteamento ou desmembramento dar-se-á mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o **caput** deste artigo.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista nesta lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

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

§ 4º Caso o grupo de trabalho constate que o parcelamento irregular do solo não possua condições de ser aprovado, a autoridade competente será informada, e esta solicitará ao departamento jurídico que providencie as medidas judiciais cabíveis, inclusive, o pedido de anulação do parcelamento, caso ele tenha sido registrado junto ao registro de imóveis.





Art. 107. O loteamento que se destinar à urbanização ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social será aprovado por lei específica.

Art. 108. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I – Anexo I - Lotes com figura geométrica irregular;

II – Anexo II – Gabarito de vias;

III – Anexo III – Croqui de baia de parada de veículo na pista e distâncias ponto de ônibus;

IV – Anexo IV - Croqui ilustrativo disposições de quadras e vias de espera e de pedestres;

V – Anexo V – Croqui de praça de retorno;

VI – Anexo VI - Croqui ilustrativo do prolongamento de vias para transpor APP.

Art. 109. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 110. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 272, de 12 de novembro de 2004.

CENTRO ADMINISTRATIVO DE IBIAM - SC, 21 DE NOVEMBRO DE 2022.

JOARES TREVISOL
PREFEITO MUNICIPAL

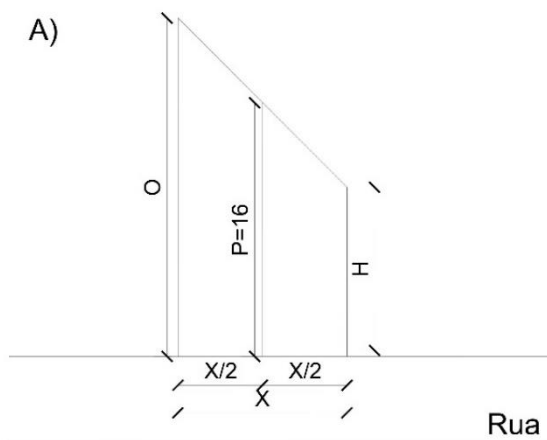
Publicação e Registro: *Publicado no Diário Oficial dos Municípios – DOM no dia ____/____/____, Edição nº. _____ conforme art. 20 da Lei Orgânica Municipal, Lei Municipal nº 490/2012 e Decreto Municipal nº 2321/2012.*

ALCINDO PEROSA
Secretário da Adm. e da Fazenda

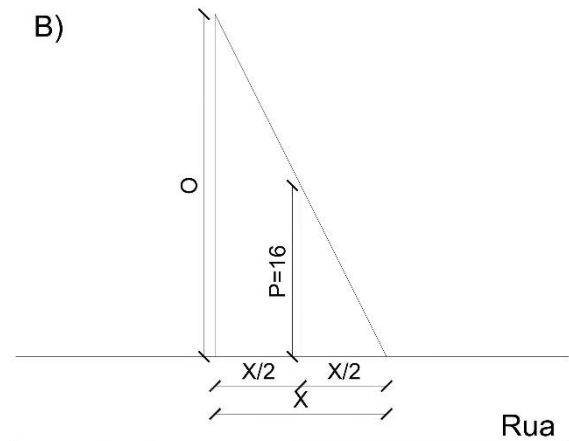




ANEXO I
LOTES COM FIGURA GEOMÉTRICA IRREGULAR

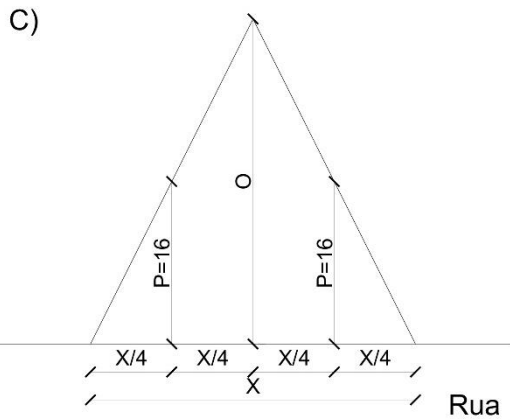


X = Testada
X/2 = Metade da testada
O = Profundidade máxima
P = Profundidade média
H = Profundidade mínima



X = Testada
X/2 = Metade da testada
O/2 = P
P = Profundidade média





X = Testada do lote

$X/4 = \frac{1}{4}$ da testada do lote

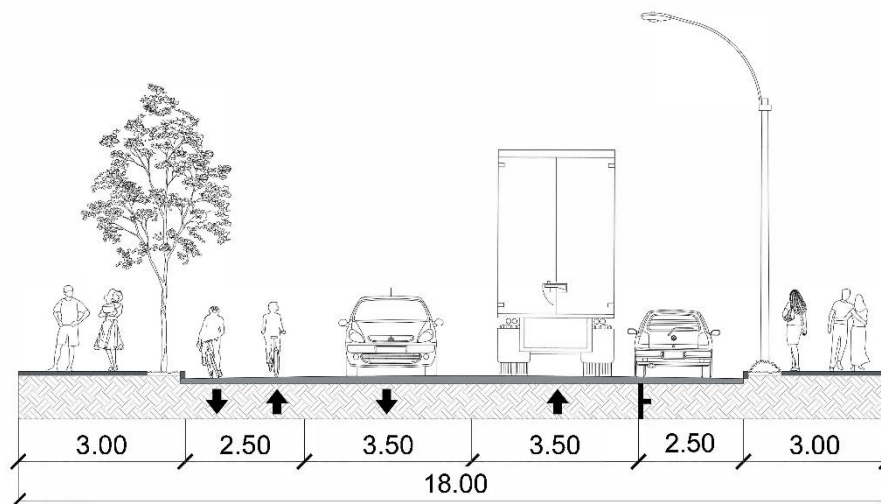
O = Linha imaginária

$O/2 = P$

P = Profundidade média

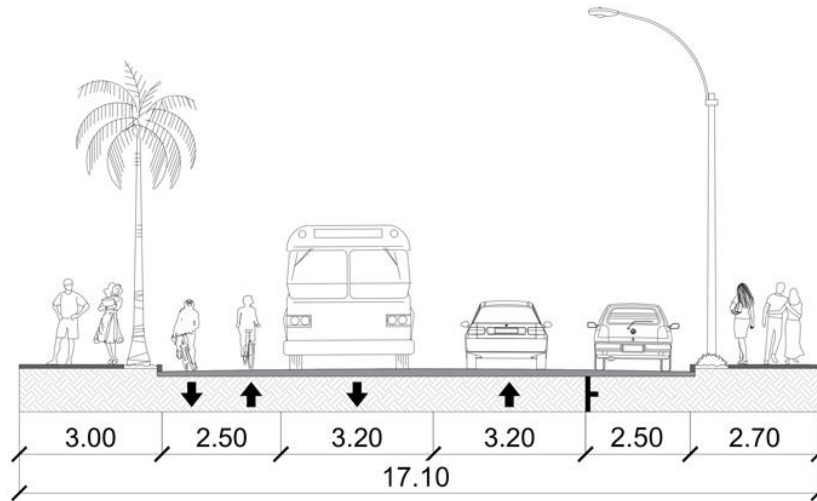
Neste caso para definir a profundidade média traçar uma linha imaginária no vértice perpendicular até a testada

ANEXO II GABARITO DE VIAS

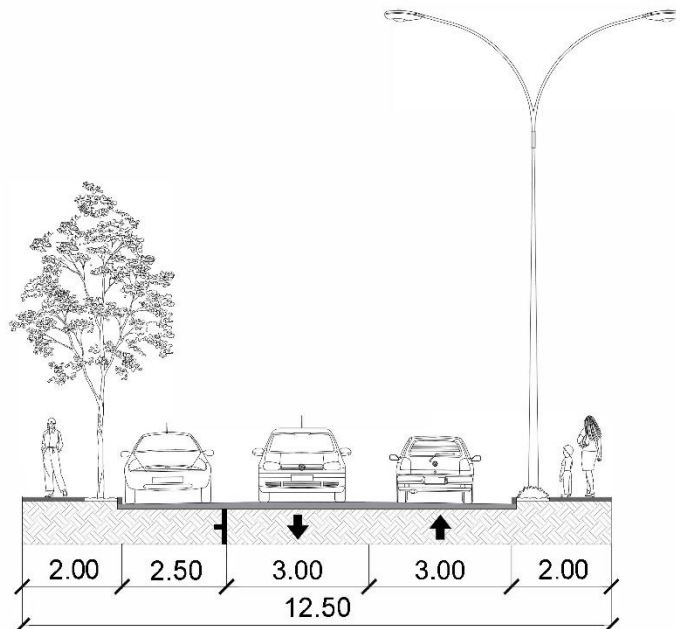


VIA ARTERIAL





VIA COLETORA



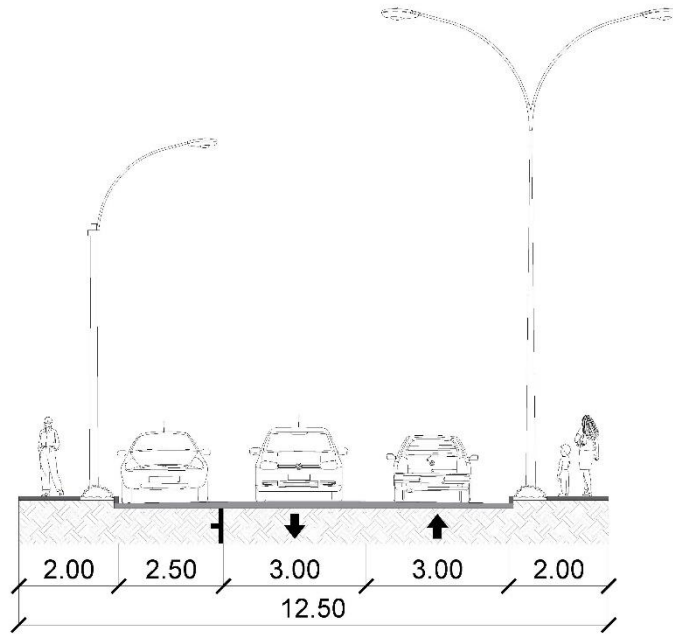
VIA LOCAL (A)





Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE IBIAM



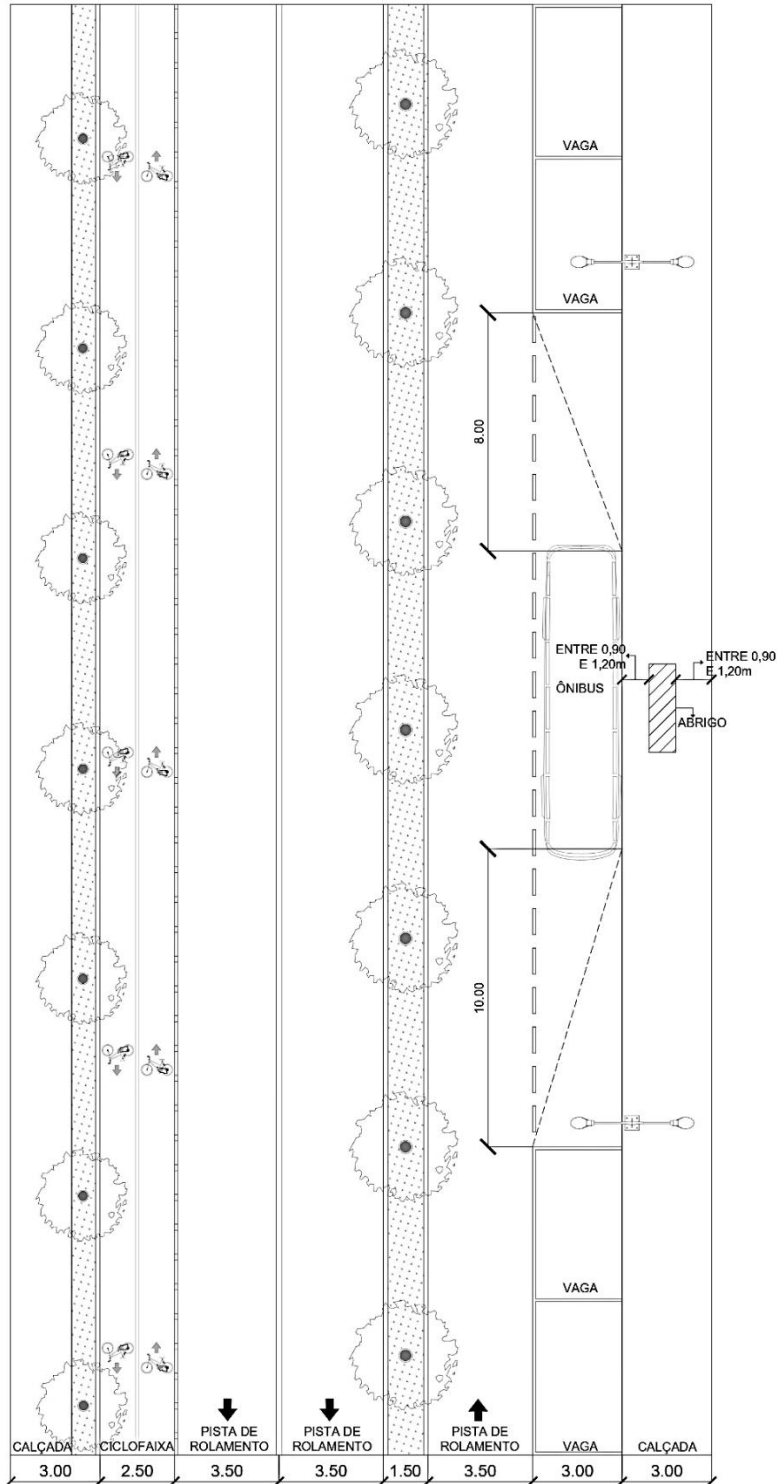
VIA LOCAL (B)





ANEXO III

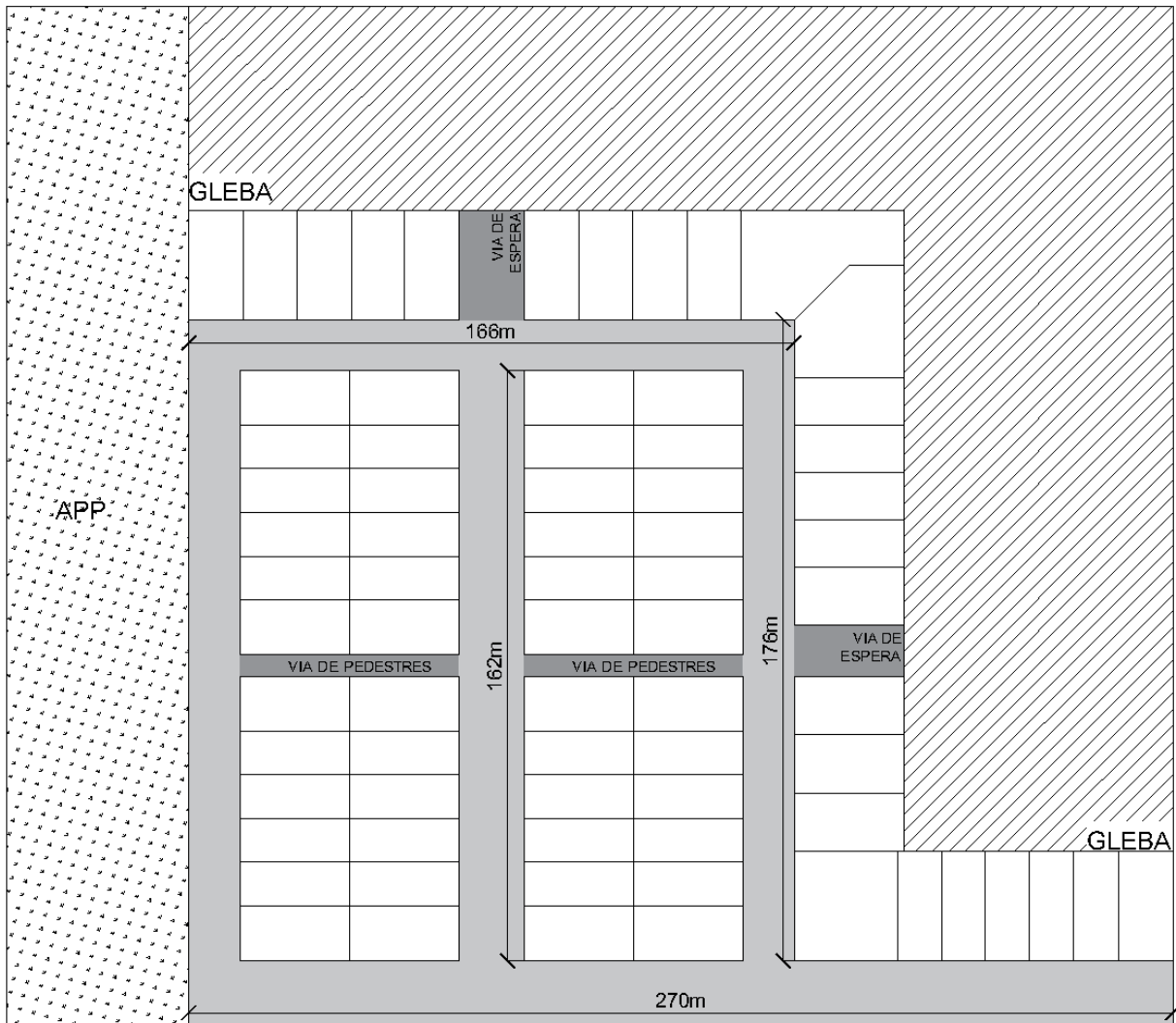
**CROQUI DE BAIJA DE PARADA DE VEÍCULO NA PISTA E DISTÂNCIAS
PONTO DE ÔNIBUS**





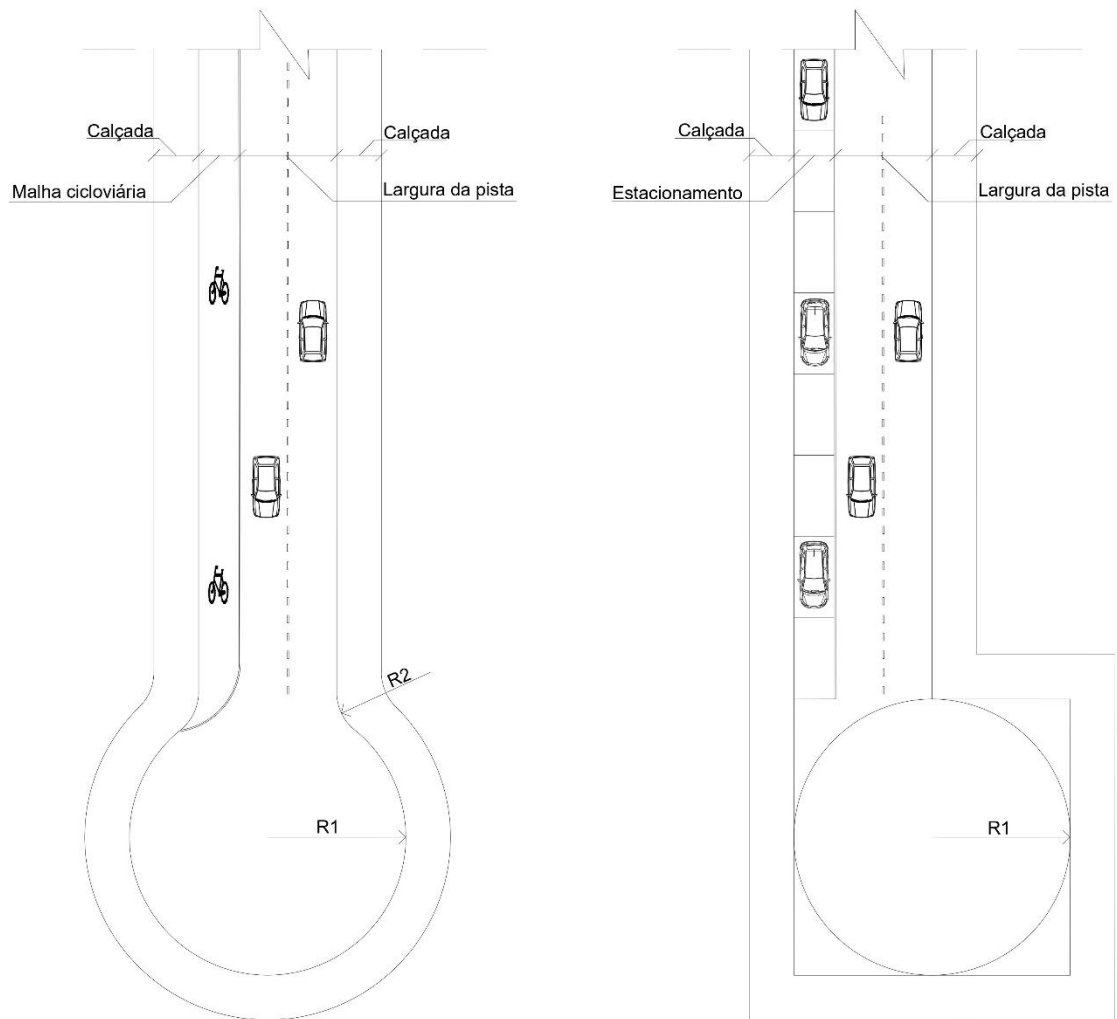
ANEXO IV

**CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA
E DE PEDESTRES**





ANEXO V
MODELO DE PRAÇA DE RETORNO



R1 = Igual ou superior a pista

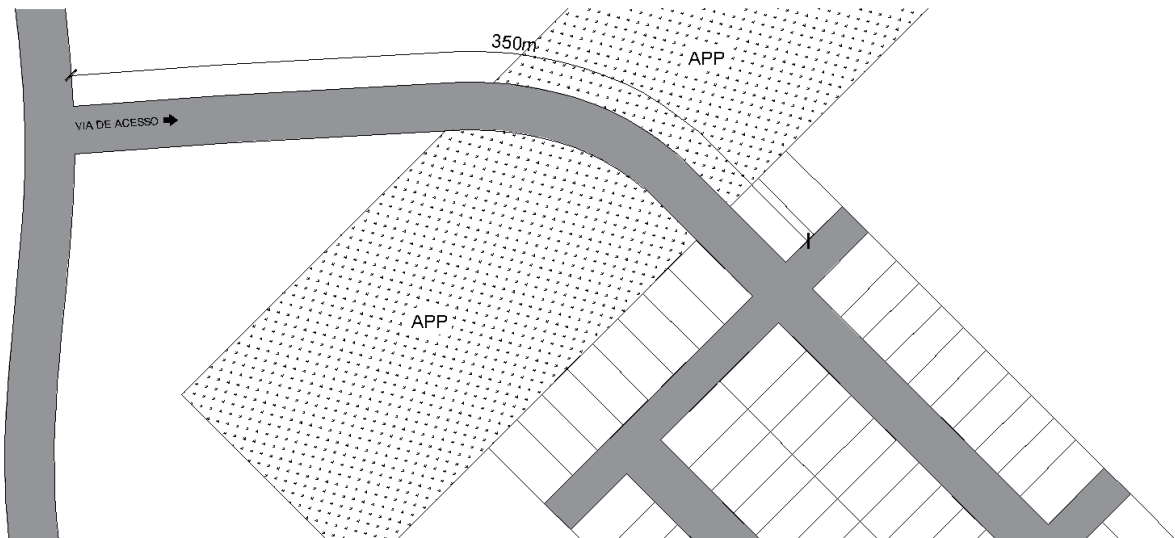
R2 = Largura da Calçada





ANEXO VI

**CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA
TRANSPOR APP**



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS

