

## LEI COMPLEMENTAR Nº. 19 DE 28 DE MARÇO DE 2013.

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São João do Sul, e dá outras providências.**

**JOÃO RUBENS DOS SANTOS**, Prefeito Municipal de São João do Sul, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e Ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta Lei Complementar destina-se a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de São João do Sul, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766, de 1979 e alterações posteriores, bem como as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

**Parágrafo Único** - O disposto na presente Lei Complementar obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, por extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 2º** - No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei Complementar, as exigências da legislação federal, estadual e municipal e das Leis do Plano Diretor, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.

### **CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 3º** - Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

**I** - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

**II** - Área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de São João do Sul, 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;

**III** - Área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento;

**IV** - Área Institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

**V** - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

**VI** - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

**VII** - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

**VIII** - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de

cada um dos lados da rua;

**IX - Desmembramento:** é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**X - Equipamentos comunitários:** são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

**XI - Equipamentos Urbanos:** são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

**XII - 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;

**XIII - Faixa Não Edificável:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

**XIV - Fração mínima:** fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

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

**XVI - Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

**XVII - Lote:** parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

**XVIII - Loteamento:** é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

**XIX - Loteamento fechado:** loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro;

**XX - Parcelamento do solo:** divisão da terra urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal;

**XXI - Pista de rolamento:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

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

**XXIII - Remembramento:** é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

**XXIV - Testada:** é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular

**XXV - Via de Circulação:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

### CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 4º** - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com a Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 5º** - Não será permitido o parcelamento do solo:

**I** - Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

**II** - Nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

**III** - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**IV** - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

**V** - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

**VI** - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

**VII** - Em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

**VIII** - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

**IX** - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

**X** - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

**XI** - Em áreas que não apresentem contiguidade com a malha urbana consolidada.

### CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

#### Seção I Dos Espaços Livre e Áreas Institucionais

**Art. 6º** - O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total a lotear, objeto do parcelamento, sendo que:

**I** - Desta parcela deverá corresponder 7% (sete por cento), no mínimo, para os espaços livres de uso público; 20% para áreas verdes e 8% (oito por cento), no mínimo, para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários- áreas institucionais, cuja soma com as áreas

destinadas ao sistema de circulação deverá perfazer no mínimo 35% (trinta e cinco por cento);

**II** - Em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15.000 (quinze mil) metros quadrados, a porcentagem poderá ser reduzida, a critério do Município;

**III** - A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pelo Município na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

**IV** - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável, correspondente à largura das faixas de preservação definidas na Lei Federal nº 12.651, de 2012 - Código Florestal, sendo que esta área passará ao domínio público quando do parcelamento, observado o disposto no inciso IV, Art. 5º desta Lei Complementar, não podendo, porém, representar mais do que 10% (dez por cento) no cômputo da área total de que trata o inciso III deste Artigo.

**§1º** - As áreas destinadas a uso institucional serão escolhidas pelo órgão competente do Município.

**§2º** - No mínimo 10% das áreas destinadas a espaços livres deverão ser edificáveis.

**Art. 7º** - Para desmembramentos em áreas maiores de 10.000 (dez mil) metros quadrados, em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou alargamento de via pública por iniciativa da Administração Municipal, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma porcentagem de no mínimo 20% (vinte por cento) da área a desmembrar.

**Parágrafo Único** - Para os desmembramentos em áreas menores de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o proprietário cederá apenas o correspondente ao alargamento ou abertura das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

**Art. 8º** - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas inferior a 1.800 (um mil e oitocentos) metros quadrados, excetuando-se as áreas de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento do Executivo Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade as seguintes alternativas:

**I** - Transferência de áreas para o Município de São João do Sul fora daquele objeto do parcelamento;

**II** - Pagamento, em moeda corrente, do valor correspondente à área que seria objeto de doação.

## **Seção II** **Da Infraestrutura**

**Art. 9º** - 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, à critério do Município;

**II** - A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes;

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

**IV** - As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir um percurso de 400 (quatrocentos) metros, no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote

até uma rua pré-existente;

**V** - A hierarquia das vias e a dimensão mínima das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário, as diretrizes da Lei do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento;

**VI** - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Administração Municipal, para assegurar a continuidade do sistema viário do Município;

**VII** - 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 e tratamento existente;
- 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;
- i) 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;
- j) Tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

**VIII** - 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.

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

**Parágrafo Único** - Nos loteamentos de interesse social, excetuam-se as disposições contidas na alínea j, VII, do *caput*.

**Art. 10** - Nenhum empreendimento imobiliário aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

**Parágrafo Único** - A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação.

**Art. 11** - As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pelo Município.

§1º - O loteador terá o prazo máximo de quatro anos, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§2º - Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Município.

**Art. 12** - Os padrões de urbanização para o sistema viário obedecerão o disposto na Lei do Sistema Viário do Município de São João do Sul.

### Seção III Do Meio Ambiente

**Art. 13** - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

§1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água será de 30(trinta) metros para todos os rios do Município, contado para cada lado das margens.

§2º - Para as lagoas naturais ou artificiais e para os demais cursos d'água a largura mínima das faixas de preservação será de 30 (trinta) metros para cada lado das margens e de 50 (cinquenta) metros de raio no entorno das nascentes.

**Art. 14** - Para fins desta Lei também serão consideradas Áreas de Preservação Permanente:

**I** - Áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);

**II** - Remanescentes de florestas;

**III** - Demais áreas enquadradas como de Preservação Permanente, em legislação federal, estadual e municipal vigentes.

**Art. 15** - Toda gleba deve manter no mínimo 20 % (vinte por cento) de sua área total como área verde.

**Parágrafo Único** - Caso não exista no local, a área verde deverá ser plantada, com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação, excetuando-se os loteamentos de interesse social.

### CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 16** - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim 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 impressas e uma via eletrônica, na escala 1:1000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 01 (um) metro;
- d) Arruamento contíguo a todo perímetro.

**II** - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

**III** - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias impressas e uma



via eletrônica, na escala 1:5000 (hum por cinco mil), indicando:

- a) Norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- b) Arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) Localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 (hum mil) metros com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

**IV** – Matrícula atualiza do registro imobiliário, com certidão de ônus e ações;

**V** - Certidões Negativas de impostos municipais relativos ao imóvel e ao proprietário.

**Art. 17** - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

**I** - As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

**II** - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

**III** - Localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

**IV** - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

**V** - Relação das obras de infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

**§1º** - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§2º** - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de um ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

**§3º** - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

**Art. 18** - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

**I** - Elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

**II** - Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

**§ 1º.** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem;

**§ 2º.** São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou

geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

**I** - Mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

**II** - Mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

**III** - Mais do que 30% da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

**IV** - Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

**V** - Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

**VI** - Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**Art. 19** - Para liberação das diretrizes, o Município poderá, ainda, solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental (EIA – RIMA).

## **CAPÍTULO VI DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 20** - Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

**I** - planta do imóvel, em meio digital e quatro plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

- a) Delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros);
- b) Quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) Cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal nº6766/79";
- d) Sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) Delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
- f) Faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) Raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- i) Ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- j) Faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4771/65 e alterações posteriores;
- k) Faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, nas quais deverá constar a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – Lei Federal nº6766/79";
- l) Áreas verdes e construções existentes;
- m) Áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- n) Existência de elemento de valor histórico, tais como sinais de sítios arqueológicos, monumento ou imóvel de valor histórico;
- o) Quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme



modelo expedido pelo Município.

**II - Perfis Longitudinais das Vias de Circulação**, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 (vinte) metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Município.

**III - Perfis transversais das vias de circulação**, em escala 1: 500 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso) com as devidas dimensões e desenhos.

**IV - Memorial Descritivo**, em 04 (quatro) vias, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos Lotes, área total da Área Pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g) Especificação das quadras e lotes;
- h) Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura;
- i) Descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

**V - Uma via do documento que comprove a Responsabilidade Técnica**, expedida pelo Orgão profissional competente, relativa ao projeto de loteamento.

**VI - Projetos das obras de infraestrutura exigida**, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias plotadas:

- a) Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b) Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) Projeto de abastecimento de água potável;
- d) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) Projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;
- f) Rede de telefone e gás, quando for o caso.

**VII - Modelo de contrato de Compra e Venda**, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Legislação vigente e demais cláusulas que especifiquem:

- a) Compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) Prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;
- c) Condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 9º desta Lei Complementar;
- d) Possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador,

vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;

e) Enquadramento do lote de acordo com o Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**VIII** - Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) Título de propriedade devidamente registrado no Registro de Imóveis;  
b) Certidões Negativas de Tributos Municipais, da área e do proprietário/loteador.

**§1º** - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§2º** - O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

**§3º** - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho fiscalizador da profissão.

**§4º** - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida neste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente, procedendo-se com a suspensão do processo de loteamento.

## **CAPÍTULO VII DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

**Art. 21** - Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber o disposto nesta Lei Complementar para a aprovação de projeto de loteamento.

**Art. 22** - O condomínio Horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

**Parágrafo Único** - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo Município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

**Art. 23** - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

**I** - Não poderão ter área superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**II** - A taxa de ocupação e demais parâmetros urbanísticos das edificações deverão ser os definidos para a zona onde o imóvel estiver situado.

**III** - Não poderão prejudicar o acesso público a margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, conforme disposições do Código Civil Brasileiro, devendo reservar uma faixa de 15 (quinze) metros de largura, no mínimo para servidão pública e respeitar os limites estabelecidos pelo Código Florestal e legislação aplicável.

**IV** - Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos.

**V** - As obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:

- a) Meio-fio e ensaibramento das vias internas;
- b) Rede de água interna;
- c) Redes de energia e de iluminação interna;
- d) Galeria de águas pluviais;
- e) Sistema de tratamento de esgoto;

**VI** - Doação de área ao Município, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Municipalidade, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

**VII** - O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer parte urbana do território municipal, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no Art. 7º desta Lei Complementar.

**VIII** - Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do Sistema Viário Municipal.

**Art. 24** - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade são consideradas indivisíveis e deverão respeitar as dimensões mínimas definidas para a zona em que se localizar pela lei de uso e ocupação do solo.

**§1º** - Ao ser registrado no Registro de Imóveis, o projeto deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

**§2º** - O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

## **CAPÍTULO VIII DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 25** - O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão de ônus e ações, certidão negativa de tributos municipais, e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I** - Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II** - Tipo de uso predominante no local;
- III** - Áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, do Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV** - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V** - Dimensões lineares e angulares;
- VI** - Relevo, por curvas de nível equidistantes de 01 (um) metro;
- VII** - Indicação das edificações existentes.

§1º - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º - O desmembramento de lotes já parcelados é proibido, salvo no caso de desmembramentos em loteamentos aprovados antes da Lei do Plano Diretor.

**Art. 26** - Verificadas as condições apresentadas no Artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

**I** - Os lotes desmembrados e/ou lembrado tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

**II** - A parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

§1º - A aprovação dos projetos de desmembramento e lembramento, depois de realizada a comprovação de que trata o *caput*, dar-se-á pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças, sendo homologada por Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, podendo ainda ser consultado o Conselho Municipal da Cidade quanto a viabilidade do projeto.

§2º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

**Art. 27** - Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento e Remembramento” para competente averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 28** - Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, deverá encaminhar para averbação no Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único** - Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

## CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

**Art. 29** - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

**I** - Exame de exatidão do projeto definitivo;

**II** - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VI desta Lei Complementar.

§1º - O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§2º - O Município disporá de 60 dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os órgãos sanitários e ambientais, no que lhes disser respeito.

§3º - Para aprovação dos projetos de loteamento o Município deverá, necessariamente, obter a anuência do Conselho Municipal da Cidade, que a fará mediante edição de Resolução específica.

**Art. 30** - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Ato próprio do Chefe do Poder Executivo Municipal, no qual deverá constar:

**I** - Condições em que o loteamento foi autorizado;

**II** - As obras a serem realizadas;

**III** - O cronograma e o orçamento para execução;

**IV** - As áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

**V** - As áreas transferidas ao domínio público;

**VI** - Os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

**Art. 31** - No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

**I** - Executar as obras de infraestrutura referidas no Art. 9º desta Lei Complementar, conforme cronograma aprovado, nos termos do Art. 11 desta Lei Complementar;

**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 à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a aruar;

**III** - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

**IV** - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo;

**V** - Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Município;

**VI** - Preservar os elementos de valor arqueológico ou histórico;

**VII** - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

**Art. 32** - 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.

**Art. 33** - Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, correspondente à época da aprovação do loteamento.

**§1º** - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no Art. 9º, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

**§2º** - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**§3º** - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

**§4º** - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

**§5º** - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser

caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

§6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

**Art. 34** - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal nº. 6.766, de 1979.

§1º - No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Artigo 6º desta Lei Complementar.

§2º - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§3º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado de Santa Catarina, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§4º - No caso de que trata o Parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados no *caput* deste Artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do Ato de desapropriação, do comprovante de sua publicação na Imprensa Oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da Lei de criação e de seus atos constitutivos.

**Art. 35** - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§2º - Registrado o loteamento, o oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Município.

**Art. 36** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Município através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§2º - Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

**Art. 37** - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.



**Parágrafo Único** - Para cumprimento do disposto no *caput* a Administração Pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 36, quantos forem necessários.

**Art. 38** - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, 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 seja feita a anotação de modificação no Ato de Aprovação do Loteamento pelo Município.

**§2º**. Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei Complementar e do Ato da respectiva aprovação.

**§3º** - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de ato próprio do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**Art. 39** - A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo Único** - O disposto neste Artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

## **CAPÍTULO X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

**I** - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

**II** - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

**III** - Registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

**IV** - Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulento fato a ele relativo.

**§1º** - A multa a que se refere este Artigo será definida em regulamento específico.

**§2º** - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

**§3º** - A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela

obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de dois anos.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 41** - São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 42** - Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei Complementar e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados e adequados sob a ótica desta Lei Complementar.

**Parágrafo Único** – Ato próprio do Chefe do Poder Executivo Municipal constituirá Comissão provisória responsável pela análise e proposta de adequação de que trata o *caput*.

**Art. 43** - Os casos omissos a presente Lei Complementar deverão ser apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade de São João do Sul, que deverá deliberar sobre o assunto juntamente com os Órgãos Municipais que este convocar.

**Art. 44** - O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição gratuita às escolas municipais, bibliotecas, faculdades, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

**Art. 45** – Com a vigência desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal procederá com a atualização da legislação municipal vigente, a fim de adequar-se as normas estabelecidas, devendo encaminhar ao Poder Legislativo Municipal os projetos de lei necessários, quando for o caso.

**Art. 46** - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar por Ato próprio.

**Art. 47** – Esta Lei Complementar entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São João do Sul, em 28 de março de 2013.

**JOÃO RUBENS DOS SANTOS**  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Secretaria aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e treze.

**MARLI DA ROSA CARDOSO XAVIER**  
Secretária Municipal de Administração e Finanças