



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 23 de setembro DE 2019.

Institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Balneário Arroio do Silva e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA, no uso de suas atribuições legais. Faço saber a todos os habitantes do município de BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA, Estado de Santa Catarina, que a Câmara APROVOU e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento, remembramento, unificações e desdobros do solo para fins urbanos do Município de Balneário Arroio do Silva, sendo elaborado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 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 obriga não só os loteamentos, desmembramentos, remembramento, unificações e desdobros, 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 de qualquer título.

Art. 2º No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, 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 territorial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II** - área mínima de terreno por unidade habitacional: fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional;
- III** - área rural: é aquela parcela do território, contínua ou não, que está fora do perímetro urbano;
- IV** - área urbana: é aquela parcela do território, contínua ou não, contida dentro do perímetro urbano, especificada por Lei Municipal específica;
- V** - área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento;
- VI** - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VII** - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VIII** - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;
- IX** - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema de circulação e outros logradouros públicos, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais e de passagem.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

X - arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XI - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XII - desdobro: divisão de lote, constituindo novo lote, sem objetivo de urbanização, com matrículas distintas, oriundo de parcelamento do solo aprovado, regularizado, não atingido pela legislação que disciplina os loteamentos e os desmembramentos, inscritos no competente Registro Imobiliário da Comarca de Araranguá e servidos de infraestrutura básica, sem implicação no prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes ou abertura de novos logradouros públicos;

XIII - 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;

XIV - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes, qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XV - economia: unidade autônoma de um parcelamento, passível de tributação;

XVI - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de um parcelamento para averiguação de irregularidades;

XVII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XVIII - equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XIX - 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;

XX - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXI - faixa sanitária: área "non aedificandi" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;

XXII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edilício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

XXIII - 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;

XXIV - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXV - 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, vias de circulação e pavimentação;

XXVI - infraestrutura complementar: servidão de serviços, as redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contempados na infraestrutura básica.

XXVII - legitimação da posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária urbana, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo de ocupação e da natureza da posse;

XXVIII - licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece condições, restrições, medidas de prevenção e de controle ambiental, que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos, atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras, ou ainda aquelas que, de qualquer forma possa causar degradação ambiental.

XXIX - licenciamento: ato administrativo que autoriza Parcelamentos. O mesmo que conceder o Alvará;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

XXX - lindeiro: limítrofe, vicinal, vizinho;

XXXI - logradouro público: toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;

XXXII - 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, Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

XXXIII - 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;

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

XXXV - matrícula: é o ato cartorário que individualiza o imóvel, gleba ou lote, identificando-o por meio de sua correta localização e descrição.

XXXVI - 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;

XXXVII - passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separado por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

XXXVIII - perímetro urbano: limite entre área urbana e área rural;

XXXIX - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

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

XLI - registro: ato cartorário que legitima a propriedade legal e forma de um lote ou gleba;

XLII - regularização fundiária: consistem no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. É um processo para transformar terra urbana em terra urbanizada (com infraestrutura e integração à cidade).

XLIII - remembramento: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XLIV - restrição urbanística: norma urbanística de caráter mais restritivo que aquela imposta pelo Plano Diretor, ou legislação municipal específica, introduzida pelo empreendedor ou pelo Poder Público, a ser aplicada no parcelamento do solo, destinada a estabelecer restrição de uso, ocupação e utilização da propriedade em benefício dos futuros ocupantes daquela zona ou empreendimento, devendo-se definir o caráter temporário ou definitivo da restrição;

XLV - servidão de serviços: área pública e/ou privada para passagem aérea ou subterrânea para obras e serviços, com ou sem tubulações, ou, ainda, faixa de passagem de inundação, para escoamento de águas excedentes ou enchentes;

XLVI - sistema viário: é o espaço público por onde as pessoas circulam, a pé ou com auxílio de algum veículo, articulando, no espaço, todas as atividades humanas intra e inter urbanas;

XLVII - testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

XLVIII - unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;

XLIX - unificação: junção de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente ou de duas ou mais glebas ou terrenos, conformando um única matrícula;

L - 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 a Prefeitura Municipal 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;

XII - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

XIII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural; e

XIV - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 6º Será reservada e entregue ao Município, sem ônus para este, 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes.

I - desta parcela deverá corresponder 7% (sete por cento), no mínimo, para os espaços livres de uso público - áreas verdes - 8% (oito por cento), no mínimo, para as áreas destinadas à implantação de equipamentos



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

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 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), a porcentagem poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura Municipal;

III - a localização das áreas verdes e institucionais será determinada pela Prefeitura Municipal 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 n° 12.651/2012 - Código Florestal, sendo que esta área passará ao domínio público quando do parcelamento, observado o disposto no inciso IV do artigo 5° desta Lei, 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 da Prefeitura.

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

§3º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública e as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§4º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similar.

§5º Áreas Verdes são espaços livres, de uso público, que desempenham função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria na qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções, instalações de mobiliários urbano e outros meios de passeios e divertimento.

Art. 7º Para desmembramentos em áreas maiores de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas, em que haja a abertura ou alargamento de via pública por iniciativa da Prefeitura 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 m² (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 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento as seguintes alternativas:

I - transferência de áreas para o Município de Balneário Arroio do Silva fora daquela 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 da Prefeitura Municipal;

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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

IV - as vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir um percurso de 400,00 m (quatrocentos metros), no máximo, medidos pelo eixo das vias de circulação, de qualquer lote até uma rua com, pelo menos, três faixas de rolamento;

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 Prefeitura 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 distribuição de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- 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 com marcos de concreto identificados, estáveis e não sujeitos a remoção;
- h) as caixas de rua, com abertura e pavimentações das vias e colocação de meio-fio;
- 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 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único. Nos loteamentos de interesse social, excetuam-se as disposições do contido na letra j do inciso 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 pela Prefeitura Municipal.

§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 seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

Art. 12 Após a execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, poderá o empreendedor solicitar ao Município que sejam vistoriadas e recebidas pelo Poder Público, desde que:

§ 1º Uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do parcelamento, mediante a emissão da licença final.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§ 2º O prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação, pela autoridade licenciadora, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanadas ou corrigidas pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, que volta a contar, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica a responsabilização administrativa, na forma da Lei.

§ 5º O decurso do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, sem decisão acerca da emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implica licenciamento tácito do empreendimento

Art. 13 O empreendedor deve solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que esteja registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 14 Os padrões de urbanização para o sistema viário obedecerão o disposto na Lei do Sistema Viário da Balneário Arroio do Silva.

SEÇÃO III Do Meio Ambiente

Art. 15 As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP.

§1º Parágrafo único. A largura mínima das faixas de preservação permanente dos cursos d'água, contados para cada lado das margens ou da cota de inundação, deverá obedecer as distancias mínimas estabelecidas na legislação federal.

Art. 16 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.

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 17 O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, 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, 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;

d) arruamento contíguo a todo perímetro.

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 1:5000 (um 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 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) a planta do Imóvel deve estar georreferenciada.

V - certidão de inteiro teor do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada com no máximo 90 (noventa) dias antes da requisição;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 18 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 de 02 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser renovado a requerimento do interessado pelo prazo de mais 02 (dois) anos, limitando-se ao máximo de 04 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

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

Art. 19 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

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. 20 Para liberação das diretrizes a Prefeitura Municipal 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. 21 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta do imóvel, georreferenciada, 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 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 nº 6.766/79";

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 12.651/2012 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 nº 6.766/79";

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 pela Prefeitura Municipal;

II - perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1000 (horizontal) e 1:100 (vertical), sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 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 pela Prefeitura Municipal;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

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.
- j) cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, relativa ao projeto de loteamento, e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;
- k) 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) plotagens:

k.1) 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;

k.2) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;

k.3) projeto de abastecimento de água potável;

k.4) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

k.5) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, quando a rede não estiver conectada ao sistema centralizado;

k.6) rede de telefone e gás, quando for o caso.

V - modelo de contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal 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;
- c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Artigo 9º desta Lei;
- 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 Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

VI - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

b) certidões negativas de Tributos Municipais.

VII - apresentação das licenças ambientais previamente emitidas pelo órgão ambiental competente, juntamente com as respectivas autorizações de corte de vegetação, entre outras pertinentes; e,

VIII - apresentar anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado.

§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 Regional de Engenharia e Agronomia - CREA desta região e/ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, e o número do seu registro na Prefeitura.

§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.

Art. 22 Quando não houver rede pública de coleta de esgotos, deverá ser implantado tratamento individual previsto em norma técnica da Associação Brasileira de Normas Técnica – ABNT -, a ser aprovado pelo Município, obedecendo as exigências determinadas pelo licenciamento ambiental.

§1º Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema próprio individual, conforme previsto no caput, tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.

§2º Na hipótese de o sistema próprio individual não poder ser implantado com eficiência, devido ao tipo de solo, desde que comprovado pelos testes de percolação, o empreendedor deve apresentar uma solução técnica ao tratamento de efluentes, que poderá ser a execução, às suas expensas, de uma rede coletora em todos os lotes atingidos que não disponham de solução de tratamento individual, e ainda, a execução de uma estação de tratamento de esgoto coletivo com a devida aprovação do órgão competente.

§3º Em havendo necessidade da execução da estação de tratamento de efluentes, fica a cargo do órgão de serviço público de saneamento a sua operação, manutenção e exploração comercial, desde que observadas e atendidas as orientações e normas da por ele estabelecido, e, especialmente, implantada de acordo com o projeto por ela previamente aprovado.

§4º O Município, antes da emissão do Alvará de Habite-se, deve fiscalizar o sistema de tratamento de afluentes utilizado no imóvel e a sua adequada ligação à edificação, dentro das especificações, se coletivo ou individual, garantindo à sociedade a sua integral execução dentro das normas, sob pena de indeferimento do Alvará de Habite-se.

CAPÍTULO VII

DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 23 Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber o disposto nesta Lei para a aprovação de projeto de loteamento.

Art. 24 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. 25 Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - não poderão ter área superior a 100.000,00 m² (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 o artigo 66 do código civil brasileiro, devendo reservar uma faixa de 15,00 m (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) as caixas de rua, com abertura e pavimentações das vias e meio-fios;

b) instalação de rede de abastecimento de água interna;

c) instalação de redes de distribuição de energia e de iluminação pública interna;

d) instalação de rede de drenagem de águas pluviais;

e) definir um sistema de tratamento de esgoto; e

f) paisagismo das áreas e vias internas.

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 ao Município, 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 município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no artigo 7º.

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;

IX - apresentação das licenças ambientais previamente emitidas pelo órgão ambiental competente, juntamente com as respectivas autorizações de corte de vegetação, entre outras pertinentes;

Art. 26 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.

Art. 27 Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios urbanísticos de lotes deve obedecer às limitações estabelecidas na legislação municipal.

Parágrafo único. O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

Art. 28 São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.



Art. 29 Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deve ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos de suporte condominial necessários.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 30 O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Prefeito Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos 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 eqüidistantes de 1 (um) metro;
- 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 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 31 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - a área desmembrada poderá ter sua dimensão inferior às áreas e dimensões mínimas descritas para as respectivas zonas, conforme a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, desde que a área do lote a ser desmembrada seja para unificar em área limítrofe, aumentando assim a dimensão do lote a ser unificado, e, que a área do lote remanescente do desmembramento fique com a área e dimensões mínimas para as respectivas zonas.
- III - a parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei;
- IV - o desmembramento atende ao Sistema Viário existente.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 dias.

Art. 32 Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento e Remembramento” para competente averbação no Registro de Imóveis.

Art. 33 Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) 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. 34 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.

§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.

Art. 35 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto 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. 36 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 nos incisos do art. 9º desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no § 1º art. 12 desta Lei;

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 arruar;

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 pela Prefeitura Municipal;

VI - preservar os elementos de valor arqueológico ou histórico;

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

Art. 37 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. 38 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 Artigo 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

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

Art. 39 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§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.

§2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) 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 decreto 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. 40 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura 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 a Prefeitura Municipal, 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 à Prefeitura.

Art. 41 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará 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 atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria a Prefeitura 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. 42 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 deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, na forma do Art. 36, quantos forem necessários.

Art. 43 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 Decreto 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 e do Decreto da respectiva aprovação.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

§3º Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 44 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 UNIFICAÇÕES

Art. 45 Unificações são procedimentos de agrupamento de matrículas distintas, conformando nova gleba ou terreno, dentro das seguintes exigências:

- I - não enclausure imóvel de terceiro, inviabilizando o seu acesso;
- II - não sejam efetuadas com o pretexto de atender condicionantes legais de construção, para serem posteriormente desmembradas; e
- III - justifiquem adequadamente em memorial anexo ao processo, os objetivos pretendidos com a unificação.

Art. 46 As unificações que sejam elaboradas para viabilizar grandes empreendimentos, deverão ser precedidas de parecer de viabilidade técnica para a sua instalação.

CAPÍTULO XI DOS DESDOBROS

Art. 47 Os procedimentos administrativos para o desdobro previsto nesta Lei, serão regidos pelas seguintes normas:

I - no caso de aprovação de Desdobro de lote vinculado a projetos de edificações, a aprovação será simultânea, atendendo legislação pertinente a matéria.

II - a área resultante do Desdobro poderá ser menor que 180,00 m² (duzentos metros quadrados), bem como a remanescente, com as mesmas características descritas nos padrões estabelecidos pela Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, definidas no capítulo II art. 4º da Referida Lei, ou seja: área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m, em situações consolidadas e irreversíveis, após a análise minuciosa feita pelos técnicos da Secretaria de Planejamento Urbano, da documentação comprobatória apresentada, procurando evitar a consolidação da situação urbanisticamente inabitável.

§1º A aprovação do desdobro pelo Município está susjeito a:

- a) comprovação de que o lote a ser desdobrado já foi objeto de parcelamento anterior, aprovado e registrado;
- b) estar ocupado com fins residenciais ou mistos e com construções;
- c) estar servido de infraestrutura básica, sem implicação no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes ou abertura de novos logradouros públicos;

§2º Os documentos necessários para a aprovação do Desdobro serão:



d) requerimento para cada lote pretendido devendo ser preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel, constante da matrícula de registro de imóveis, acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios;

e) matrícula de registro de imóveis com data de emissão inferior a 90 (noventa) dias;

f) levantamento topográfico georreferenciado, assinado por profissional com atribuições técnicas, registrado no CREA-SC ou CAU-SC, acompanhado do documento de responsabilidade técnica e o respectivo pagamento, onde conste a subdivisão do lote pretendido;

g) memorial descritivo, contendo medidas perimetrais, descrição das características do imóvel, com vias existentes, justificação do parcelamento do solo na modalidade de desdobro, acompanhado da declaração de estarem cientes do teor do artigo 213, inciso II, parágrafo 14 da Lei 6.015/73;

h) tipo do uso predominante no local;

i) indicação das edificações existentes;

j) demais procedimentos de aprovação e emissão de documentos municipais, previstos nesta Lei e demais legislações pertinente a matéria.

§3º É vedada qualquer postulação por terceiros interessados, mesmo com comprovação através de instrumento público ou particular de aquisição do lote, sobre registro da área adquirida.

§4º Caso o proprietário seja pessoa jurídica deverá ser anexado documentos conforme preceitua a legislação civil brasileira.

§5º Admite-se como parcelamento do solo aprovado, regularizado, os de qualquer forma de divisão, mesmo os já subdivididos anteriormente a promulgação da Lei Federal 6.766/79, com dimensões inferiores ao mínimo, respeitando o preceituado no inciso II deste artigo.

§6º Para os Desdobros comprovadamente efetuados para doação sem ônus de área para o município, por força de alargamentos viários, serão utilizados os procedimentos previstos no parágrafo nono do artigo 213 da Lei 6.015/73.

§7º Não se aplica o disposto no presente artigo, quando existir construções que impeça a divisão cômoda do lote ou, para qual não tenham sido observados os recuos e índices urbanísticos previstos na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, exceto, neste caso, quando às edificações regularizadas por força de Lei.

CAPÍTULO XII

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS E EMPRESARIAIS

Art. 48 Loteamentos industriais e empresariais são aqueles destinados ao uso industrial, de serviços e comercial, implantados segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 49 Os lotes terão dimensão mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e estão sujeitos as restrições contidas a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano da Zona em que estão inseridos.

Art. 50 As exigências para execução de infraestrutura nos loteamentos industriais e empresariais são as mesmas estabelecidas para loteamentos normais, contidas nesta Lei e aos seguintes requisitos:

I - as vias de circulação interna nos condomínios empresariais devem ter largura mínima de 20 m (vinte metros), sendo 15 m (quinze metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista, e, rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento);

II - se o condomínio for composto por uma única via, esta deve ter largura mínima de 25 m (vinte e cinco metros), sendo 20 m (vinte metros) para pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeio em cada um dos lados da pista;

III - os quarteirões terão dimensão máxima de 400,00 m (quatrocentos metros) desde que esses não prejudiquem interfiram no sistema viário existente; e



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

IV - conforme a localização e o número de lotes, o município poderá exigir a construção de Centro de Educação Infantil, tratamento das áreas verdes e ciclovias, fornecendo ao proprietário do loteamento, quando da emissão da consulta prévia o programa de necessidades.

Art. 51 Os parcelamentos do solo urbano destinados à instalação de indústrias devem conter as áreas verdes necessárias para proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes com a implantação de cinturão verde com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), contendo obrigatoriamente, espécies vegetais arbustivas e arbóreas nativas, bem como observar as regras específicas estabelecidas para a respectiva Zona Industrial.

Parágrafo único. A dimensão do cinturão verde mencionada neste artigo será definida levando-se em consideração o licenciamento ambiental, que estabelecerá o grau de impacto ambiental do empreendimento, e as atividades e usos específicos pretendidos nos parcelamentos.

CAPÍTULO XIII

DOS LOTEAMENTOS PARA FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO OU CHÁCARAS

Art. 52 Os loteamentos para formação de sítios de recreio ou chácaras deverão estar situados no perímetro urbano ou em áreas com características urbanas, definidas pelo Poder Público, através da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e a subdivisão do imóvel deverá se destinar a recreação e lazer. Estão sujeitos as mesmas exigências dos loteamentos normais, contidas nesta Lei e aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e estão sujeitos ao uso e ocupação do solo da Zona em que estão inseridos;

II - os quarteirões terão dimensão máxima de 300,00 m (trezentos metros) desde que esses não prejudiquem interfiram no sistema viário existente.

Art. 53 As exigências de infraestrutura são as mesmas dos loteamentos, contidas nesta Lei.

CAPÍTULO XIV

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 54 Consideram-se lotes populares aqueles com área inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) e loteamentos para interesse social aqueles que contenham, no mínimo, 75% de lotes populares.

Art. 55 Nas áreas de interesse social o parcelamento deverá respeitar o mínimo previsto na Lei Federal Nº 6.766/79 e suas alterações.

§1º O parcelamento do solo urbano para fins populares poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§2º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se situe.

§3º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I - abertura das vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário;



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

V - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;

VI - demarcação de quadras e lotes;

CAPÍTULO XV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 56 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas nas legislações competentes, darão ensejo à aplicação de penalidades pecuniárias, embargos administrativos e cassação do ato de licença para parcelar.

Art. 57 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 fraudulamente fato a ele relativo;

V - causar problemas ao Patrimônio Público, a vizinhos ou a público, decorrentes da execução das obras e serviços para implantação do projeto de parcelamento do solo;

VI - desrespeitar atos, embargos, prazos, notificações, intimações ou comunicados oriundos das autoridades competentes, bem como dificultar a fiscalização;

VII - executar obras e serviços de terraplenagem ou infraestrutura urbana, abertura de ruas, canalização, desassoreamento, aprofundamento, alargamento ou retificação de cursos d'água e edificações sem licença

§1º A multa a que se refere este artigo será de 1.000 (um mil) a 50.000 (cinquenta mil) UFRM;

§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.

§4º Sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas contidas nesta Lei, o infrator ainda poderá responder por crime contra a Administração Pública, nos termos previstos pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público, sem prejuízo das medidas jurídicas cabíveis.

Art. 58 O descumprimento dos prazos determinados para a execução das obras de infraestrutura do loteamento sujeitará o infrator a multa 5000 (Cinco mil) UFRM devendo o infrator, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, concluir a execução da obra.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo estabelecido no "caput", será cominada multa de 200 (duzentos) UFRM por dia de inadimplemento da obrigação de fazer, limitada ao valor das obras faltantes para complementação da infraestrutura.

Art. 59 As penalidades a serem aplicadas, inclusive cumulativamente aos infratores e a quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo 51 desta Lei, precedidas de notificação preliminar com prazo de 30 (trinta) dias para regularização, paralisação ou reversão, são as seguintes:



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

I - parcelamento sem projeto aprovado e sem licença e em desacordo com a legislação:

- a) Embargo;
- b) Multa de 1.000 (um mil) UFRM até 50.000 (cinquenta mil) UFRM.

II - parcelamento em inobservância ao projeto aprovado e à licença:

- a) Embargo;
- b) Multa de 1.000 (um mil) UFRM até 5.000 (cinco mil) UFRM.

III - publicidade ilegal:

- a) Apreensão do material;
- b) Multa de 500 (quinhentas) UFRM até 5.000 (cinco mil) UFRM.

IV - problemas a terceiros, multa de 500 (quinhentas) UFRM até 5.000 (cinco mil) UFRM.

V - executar obras não autorizadas:

- a) Embargo;
- b) Multa de 1.000 (um mil) UFRM até 30.000 (trinta mil) UFRM.

§1º Na hipótese de não atendimento ao embargo a multa será diária nos parâmetros definidos nesta legislação, e, comunicar-se-á o fato de imediato ao Ministério Público.

§2º Pagamento não isenta o infrator da obrigação de fazer, desfazer ou não fazer e de atender as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO XVI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 61 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob a ótica desta Lei.

Art. 62 O Poder Público Municipal promoverá edição popular desta Lei, com distribuição aos órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 63 As rotinas de Aprovação de Projeto de Parcelamento serão definidas mediante decreto do Poder Executivo municipal no prazo de 180 dias contados da publicação desta lei.

Art. 64 É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento não aprovado pelo Município e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer, as penalidades previstas nos artigos 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766/79, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 65 Regularizado o loteamento ou desmembramento pelo Município, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do prelo avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 66 A aprovação do parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Município quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras e lotes, quanto ao direito de terceiros em relação às áreas arruadas e loteadas, nem para quaisquer indenizações decorrentes de despesa para acertar o traçado de ruas que não obedeceram às disposições do Plano Diretor ou da Lei específica.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

Art. 67 As responsabilidades pelas diferenças constatadas entre as áreas existentes nos lotes e a planta aprovada será exclusivamente do loteador.

Art. 68 Vencido o prazo para execução do parcelamento e não tendo o requerente dado curso à finalização do processo, este será arquivado por desinteresse ficando revogadas as autorizações concedidas.

Art. 69 Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Balneário Arroio do Silva, em 23 de setembro de 2019.

JUSCELINO DA SILVA GUIMARÃES

Prefeito Municipal

Registrada e Publicada a presente Lei Complementar na Secretaria de Administração e Finanças, em 23 de setembro de 2019.

WANDERLEI LUCIANO NAGEL

Secretário de Administração e Finanças
