



www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 216 DE 01 DE MARÇO DE 2019

"DEFINE OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS COM O PARCELAMENTO E REMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÃO DE LOTES URBANOS E DEMAIS REQUISITOS URBANÍSTICOS NO MUNICÍPIO; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito Municipal de Gravatal, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, especialmente aquelas contidas no inc. I e III do art. 46, corroborada com o art. 19 e 20, todos da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara de vereadores aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

§ 2º O disposto na presente Lei aplica-se igualmente aos condomínios e loteamentos fechados.

§ 3º A presente lei não dispõe sobre o parcelamento executado fora do perímetro urbano, sendo este considerado parcelamento em área rural, devendo ser observadas as normas federais vigentes para esta finalidade.

§ 4º Os loteamentos e condomínios lançados em zona rural bem como chácaras de lazer são Considerados urbanos e, portanto regulados por esta lei, pela lei federal pertinente que trata do Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios, bem como sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

- I - Função social da cidade e da propriedade;
- II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - Ocupação prioritária dos vazios urbanos;

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

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

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

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

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos;

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

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

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

V - Ordenar o crescimento da cidade;

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

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

Art. 4º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento ou desmembramento.

Art. 5º O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, unificações e retificação realizados para a venda, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 6º Para os fins desta lei consideram-se as seguintes definições:

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

II - Alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - Aprovação: ato que legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

IV - Área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V - Área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI - Área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII - Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;

VIII - Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, a indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

IX - Área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do município, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

X - Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

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

XII - Área de Preservação Permanente: florestas e demais formas de vegetação natural situada ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, conforme legislação federal em vigor.

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

XIV - Condomínio: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XV - Condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

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

XVII - Empreendedor:

- a) O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
- b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
- c) O poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
- d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;
- e) As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

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

XIX - Equipamentos urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XX - 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;

XXI - Faixa não edificável ("non aedificandi"): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

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

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

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

XXVI - Faixa Sanitária: delimitação reservada para implantação de sistema ou rede de esgotamento cloacal e de tratamento de esgoto, rede de coleta de esgotos ou abastecimento de água potável, devendo o mesmo estar registrado na matrícula do imóvel;

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

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

XXIX - Parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes.

O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

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

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

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

XXXIII - Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

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

XXXV - Testada: dimensão frontal do lote;

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

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

XXXVIII - Vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 7º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente.

Parágrafo único. Os loteamentos e desmembramentos subordinam-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Lei de Circulação, Transporte e Mobilidade Urbana do município quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de forma a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Capítulo II DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 8º O parcelamento do solo urbano só será permitido nas áreas inseridas nos perímetros urbanos do município, aprovados por lei municipal.

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

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

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

Art. 10 O parcelamento do solo urbano poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 11 Qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 12 A tramitação dos processos de parcelamento do solo urbano compreende as etapas:

- I - De Consulta Prévia de Viabilidade, onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura;
- II - Elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;
- III - Expedição de licença prévia para implantação;
- IV - Vistoria;
- V - E expedição de alvará de conclusão de obra.

SEÇÃO I DAS DIRETRIZES PARA A CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

Art. 13 Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar a Consulta Prévia de Viabilidade que resulte em informações das Diretrizes Gerais relativas a:

- I - Uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal;
- II - Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal de Circulação, Transporte e Mobilidade Municipal;
- III - Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;
- IV - Reserva de faixas não edificáveis;
- V - Faixas sanitárias;
- VI - Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;
- VII - Os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.
- VIII - Infraestrutura urbana exigida (nos casos de loteamentos);
- IX - Possibilidade de atendimento ao imóvel pela infra-estrutura municipal;
- X - Áreas de preservação ambiental;
- XI - Necessidade de se requerer pareceres das concessionárias responsáveis pelo abastecimento de água potável e energia elétrica;

§ 1º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 20(vinte) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

§ 2º Caso a infra-estrutura pública for insuficiente ou não existir na rua onde se pretende instalar o loteamento, a solução do problema será indicada pela Municipalidade.

Art. 14 As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Parágrafo único. A consulta prévia de viabilidade terá validade por seis meses da data de sua expedição, podendo ser prorrogada por mais 6 (seis) meses, quando requerida por escrito.

Art. 15 Para solicitação das diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deverá apresentar requerimento de consulta prévia de viabilidade conforme modelo estabelecido pelo poder público municipal, acompanhado dos seguintes elementos:

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

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

III - Croqui indicando a área a ser parcelada contendo no mínimo as seguintes informações

a) As divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

b) As curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

c) Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico.

d) Referência de nível.

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

f) Localização digital georeferenciada; deverá constar a marca e modelo do aparelho e o memorial de cálculo, realizado por estações totais e o processamento dos pontos quando o levantamento for oriundo de receptores de GPS.

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

Art. 16 Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 17 Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no Art. 50, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I - A compatibilidade do empreendimento com o plano diretor;

II - A situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 18 Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 05 (cinco) unidades.

Parágrafo único. O Empreendedor ou proprietário só poderá solicitar novo desmembramento ou loteamento do restante da gleba após 5 (cinco anos) da implementação do parcelamento anterior, sob pena de se configurar parcelamento do solo e obrigar-se aos requisitos urbanísticos definidos nesta lei.

SEÇÃO II DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 19 O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

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

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

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

Art. 20 Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de "habite-se" ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

SEÇÃO III DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 21 O interessado apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 22 O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

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

II - Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; conforme determinações da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;

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

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

V - Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

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

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

VIII - 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

X - Laudo geológico-geotécnico do loteamento, quando necessário;

XI - Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso;

XII - Autorização e/ou anuência, com especificação da faixa de domínio pelo órgão competente, quando da execução de parcelamento do solo ao longo de Rodovias, Ferrovias e afins;

XIII - Licença Ambiental prévia.

XIV - EIV E EIA, quando necessário.

SEÇÃO IV
DO CONTEÚDO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 23 O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas (Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

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

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

- a) Norte magnético e verdadeiro;
- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (rua a, b);
- h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- k) Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
- l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
- m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
- n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio se houver;
- o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.
- q) Memorial descritivo - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - q.1) Descrição do loteamento contendo suas características.
 - q.2) Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências.
 - q.3) Memorial Descritivo de cada lote; via urbana projetada e Áreas Públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.
- r) Modelo do Contrato de Compra e Venda especificando, entre outras, as seguintes condições:
 - r.1) Os compromissos do loteador quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO bem como os prazos previstos para sua execução;
 - r.2) Galerias de águas pluviais e tipologia de pavimentação;
 - r.3) Indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos sanitários.
 - r.4) A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
 - r.5) O uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 24 Os projetos complementares deverão constar de:

I - Projeto detalhado de arruamento;

II - Projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

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

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

V - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela FATMA (Fundação de Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina) e projeto municipal, quando existente;

VI - Projeto de arborização e praças, quando exigido a critério da Prefeitura Municipal, conforme determinações de Órgão Municipal competente.

Art. 25 Será necessária a apresentação de parecer do Departamento Municipal de Meio Ambiente e/ou Defesa Civil sugerindo restrições se necessário a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

I - Com área superior a 2.500,00 m²(dois mil e quinhentos metros quadrados);

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

III - Localizados em sítios arqueológicos;

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

Art. 26 Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 27 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Gravatal depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

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

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

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

Art. 28 Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, seguindo os seguintes passos:

§ 1º A Prefeitura Municipal disporá de 15 (quinze) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades

competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 15 (quinze) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

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

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

§ 4º Expedido o alvará de licença de implantação, o empreendedor poderá dar início às mesmas.

Art. 29 A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme determinações da Secretaria de Meio Ambiente.

Art. 30 Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do município, devidamente explicitador ao empreendedor as razões para o mesmo, em forma de documento.

Art. 31 O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Art. 32 Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas.

II - Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - Executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os projetos complementares; podendo o loteador solicitar um aditivo de mais 02 (dois) anos.

IV - Caucionar, como garantia de execução dos projetos complementares, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas.

V - Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados.

VI - Comunicar por requerimento do órgão competente o início e término de cada obra envolvida no loteamento.

Art. 33 Assinado o Termo de Compromisso será aprovado o Projeto do Loteamento, publicado o decreto de aprovação do mesmo, expedido respectivo alvará de Licença de Implantação e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º No Decreto de Aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo: a evolução gradual das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma, as observâncias dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

SEÇÃO VI DO PROJETO E DOCUMENTAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 34 O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

I - Os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

II - A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de UNIFICAÇÃO ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

III - As partes resultantes da subdivisão da edificação constituir construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Obras.

IV - Cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver uma área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados e testada mínima de 12 (doze) metros.

§ 3º Para a devida aprovação de desmembramentos, e de competência do órgão público municipal verificar, conferir as medidas apresentadas.

Art. 35 Expedidas as Diretrizes Gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao processo de desmembramento, deverá apresentá-lo anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II - Certidão Negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

III - Três cópias do projeto desmembramento ou desdobro apresentado em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) no projeto elaborado deverá constar os pontos de georeferenciamento; indicando a marca e modelo do aparelho utilizado no levantamento, e deve constar as coordenadas no mapa e no memorial descritivo;

- b) as divisas do imóvel perfeitamente definida e traçadas;
- c) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
- d) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- e) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias.
- f) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos ou azimute e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
- g) quadro estatístico de áreas;
- h) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

V - Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

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

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

SUBSEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 36 Os loteamentos terão a execução das obras e serviços de infraestrutura fiscalizados pelo órgão municipal competente.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao órgão competente, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º Quando o órgão municipal solicitar adequações na execução das obras, estas deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra, até que se cumpra as exigências.

§ 3º Todos os serviços executados na implantação do loteamento terão que respeitar as definições constantes do projeto deferido, caso contrário, acarretará no embargo da obra até que se reparem todas as irregularidades.

§ 4º As redes de água, esgoto e eletrificação deverão ser fiscalizadas, aprovadas e recebidas pelas respectivas concessionárias.

Art. 37 Qualquer modificação pretendida na execução das obras de infraestrutura será submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando as modificações;

II - 3 (três) vias de cópias de projeto modificado.

Art. 38 Quando a solicitação de mudanças partir do órgão municipal responsável pela fiscalização, o loteador providenciará as alterações nos projetos e encaminhará, em 3 (três) vias, ao órgão municipal responsável.

§ 1º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

SEÇÃO VII DA EMISSÃO DE ALVARÁ

Art. 39 O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do secretário da Secretaria de Obras.

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

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

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

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

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

Art. 42 O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nos artigos Art. 113 a Art. 116 desta Lei, até a conclusão da obra.

SEÇÃO VIII DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 43 Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

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

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

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

Art. 44 Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

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

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

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

Art. 45 Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o Decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

Art. 46 O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de sua expedição.

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

Capítulo III DAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO

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

I - Terrenos alagadiços e em locais sujeitos as inundações;

II - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;

V - Área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica, salvo se o empreendedor apresentar solução para os requisitos.

VIII - Onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

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

Art. 50 As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos quando a área a ser desmembrada for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 51 A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a

planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 52 As áreas de equipamentos urbanos e comunitários, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

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

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

- a) Máximo de 20% (vinte por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário;
- b) O restante deverá ser destinado à implantação de equipamentos públicos e comunitários tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica, educação, cultura, esporte e lazer, igrejas, templos, creches, postos de saúde e espaços livres de uso público como praça;

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

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

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

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

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

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

Art. 55 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 56 Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 57 As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário.

Art. 58 O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e inferior a 30,00m (trinta metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 59 As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverá possuir faixas sanitárias não edificável com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente

Art. 60 Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 61 Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 62 Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores dos lotes e o empreendedor.

Art. 63 No caso de terrenos em nível inferior ao da rua deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

Art. 64 As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento, sem ônus para este.

SEÇÃO I DA INTERVENÇÃO

Art. 65 No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art. 66 Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 67 Decorrido o prazo previsto no caput do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações.

Capítulo IV DOS CONTRATOS

Art. 68 A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei Federal, sendo vedada cláusula de arrendimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 69 Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 70 A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 71 Nos termos da Lei Federal, o contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 72 As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 73 O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - O requerimento conjunto das partes contratantes;

III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 74 Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Capítulo V DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I DO EMPREENDEDOR

Art. 75 É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

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

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

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

§ 4º Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 76 É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - Executar os serviços previstos no Art. 84 da presente Lei;

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

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

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

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

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

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

Art. 77 Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa, fixada em local visível, contendo:

I - Nome do empreendimento;

II - Nome do responsável pelo empreendimento;

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

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

V - Os seguintes dizeres: "Este empreendimento está liberado para implantação de infra-estrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal Nº 6.766/79 e as alterações da Lei Federal Nº 9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 78 De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - Demarcação das quadras com marcos de concreto;

II - Terraplenagem de todas as ruas;

III - Implantação dos meio-fios;

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

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

VI - Rede de eletrificação e iluminação pública;

VII - Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - Ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,00 cm (vinte centímetros);

IX - Pavimentação das vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade, no mínimo com sub-base de ensaibramento conforme o item anterior e base de areia de no mínimo 15,00 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com pedras irregulares, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15,00 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;

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

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

Art. 79 As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, no ato da fiscalização, poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 80 Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 81 Para a execução de obras de infra-estruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 82 Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Divisão de Serviços Urbanos, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

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

Art. 83 O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

SEÇÃO II DO PODER PÚBLICO

Art. 84 É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

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

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

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

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

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

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

Art. 85 Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 86 O Poder Público ou os concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

SEÇÃO III DOS CONDÔMINOS

Art. 87 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema de circulação, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, como:

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

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

III - Coleta de lixo;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.

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

§ 2º A partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

Capítulo VI DOS PARCELAMENTOS ILEGAIS

Art. 88 Serão considerados parcelamentos ilegais e sujeitos à regularização nos termos da legislação vigente:

I - Parcelamento licenciado e não registrado;

II - Parcelamento não licenciado e clandestino;

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

Art. 89 Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

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

§ 2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em área equivalente, no dobro da diferença

entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o custo referente ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 90 A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 91 O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

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

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

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

Art. 92 A regularização fundiária efetivada nos termos da Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

Parágrafo único. Lei Municipal especifica regulamentará a Regularização Fundiária no município, conforme Lei do Plano Diretor.

Capítulo VII DO REMEMBRAMENTO

Art. 93 Nos casos de Remembramento ou unificação, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo Projeto de Remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

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

II - Certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;

III - Três cópias do Projeto de Remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) As divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas às inundações, bosques, construções existentes;
- c) Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) Planta de situação anterior e posterior ao remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo

central, rumos e outra indicações necessárias para análise do projeto;

f) Quadro estatístico de áreas;

g) Localização digital georeferenciada, com marca e modelo do aparelho utilizado.

h) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do poder executivo municipal.

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Profissional responsável pelo Projeto;

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

Capítulo VIII DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS HORIZONTAIS

Art. 94 Compreendem-se entre os condomínios urbanísticos aqueles empreendidos na zona rural, para fins de moradia, lazer ou veraneio, cujas áreas deverão ser inseridas no perímetro urbano e respectiva comunicação ao INCRA.

§ 1º No condomínio somente se admitirá edificação com fins exclusivamente residenciais unifamiliares, com o registro no Ofício do Registro de Imóveis, especificando-se na respectiva matrícula o uso do imóvel somente para esta finalidade.

§ 2º Fica vedado o desmembramento parcial ou total do condomínio;

§ 3º Na hipótese de desmembramento destinar-se-á vinte por cento (20%) das áreas dos lotes para área de preservação permanente e o parcelamento da área remanescente deverá cumprir todas as exigências do loteamento;

§ 4º Aplicam-se aos Condomínios Urbanísticos ou loteamentos fechados os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei de Circulação, Transporte e Mobilidade do município.

Art. 95 A implantação do condomínio não poderá interromper o prolongamento das vias públicas existentes ou projetadas, se do interesse do Município, bem como as demais vias classificadas na Lei de Sistema de Circulação, Transporte e Mobilidade Municipal.

Art. 96 As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei de Sistema de Circulação, Transporte e Mobilidade Municipal.

Parágrafo único. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 97 As Áreas Públicas totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à Preservação Ambiental e à implantação de Equipamentos Comunitários não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo único. As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado e tenham acesso por via pública e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano, desde que fique num raio de 2 km do condomínio, e respeite as exigências do art. 48.

Art. 98 Independentemente da área pública com as dimensões definidas no artigo anterior da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, o Condomínio deverá destinar uma área comum não inferior a 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total contida no perímetro murado

para recreação de seus integrantes.

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

Art. 99 A área total da gleba para implantação do condomínio urbanístico horizontal não poderá ultrapassar 50 (cinquenta) mil metros quadrados.

Art. 100 O condomínio urbanístico horizontal deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos através de guarita de segurança.

Parágrafo único. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 101 A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser garantida.

Art. 102 Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infra-estrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, bem como de toda a coletividade.

Art. 103 Não serão considerados condomínios urbanísticos para efeitos desta Lei, a edificação multifamiliar vertical isolada, construída em lote resultante de parcelamento.

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS OU CONDOMÍNIOS RURAIS

Art. 104 Os loteamentos de chácaras poderão ser implantados na zona rural, mas estarão sujeitos às normas urbanísticas do Plano Diretor e regulamentos da presente lei de Parcelamento do Solo.

Art. 105 As unidades autônomas terão as seguintes dimensões:

I - Área privativa mínima de cada unidade: 1.000,00 m²;

II - Frente mínima 30 metros;

III - Profundidade mínima: 50 metros;

§ 1º As parcelas deverão ter dimensões maiores quando se tratarem de áreas com maior declividade;

§ 2º A área total da gleba mínima para implantação do loteamento rural não será de 2 (dois) hectares e não poderá ultrapassar 30 (trinta) hectares;

Art. 106 Constituem exigências de infra-estrutura para os loteamentos de chácaras:

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

II - Via de acesso encascalhada;

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

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

V - Solução de abastecimento e distribuição de água potável;

VI - Solução para esgotamento sanitário;

VII - Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;

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

IX - Contenção de encostas, quando necessário.

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

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

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

XI - Declividade das vias e sua inclinação transversal de modo a que o percurso máximo da água sobre a via, em direção à canaleta lateral, será igual à largura da via, e a velocidade máxima da água no canaleta seja compatível com as disposições de normas técnicas atualizadas;

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

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

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

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

TÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 107 Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 108 Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística:

I - PENA - Multa de 800 UFM (oitocentas Unidades Fiscais do Município) e embargo do empreendimento.

Art. 109 Expedir:

I - Licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei;

II - Título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

a) PENA - Multa de 950 UFM (novecentas e cinquenta Unidades Fiscais do Município).

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

Art. 110 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

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

II - Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

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

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 111 Será obrigatório, conforme Lei Federal nº 10.932/04, ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais, a reserva de uma faixa não edificável conforme Legislação Estadual.

Art. 112 O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 113 Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

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

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

Art. 114 O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art.60 do Código de Processo Civil.

Art. 115 Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados terão um prazo de 125 (doze) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas, salvo se apresentarem justificativas fundamentadas.

Art. 116 Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Gravatal.

Art. 117 Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho da Cidade em vista de lei federal vigente e leis municipais integrantes ao Plano Diretor Municipal.

Art. 118 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gravatal (SC), 01 de Março de 2019

EDVALDO BEZ DE OLIVEIRA
Prefeito de Gravatal

Publicado no Diário Oficial dos Municípios em 06/03/2019

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 12/03/2019

Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.