

CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS APONTAMENTOS REALIZADOS PELA COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE FRAIBURGO SOBRE A PROPOSTA DA MINUTA DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO.

No dia 08 de março de 2024, foi encaminhado à equipe técnica do CINCATARINA um conjunto de apontamentos individuais e personalizados sobre a Proposta da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo.

Ressalta-se que a análise e deliberação das minutas propostas devem ser sempre feitas de forma coletiva pela Comissão.

Como forma de subsidiar a análise da Comissão sobre cada apontamento, a equipe técnica do CINCATARINA elaborou este documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões e alterações, o texto sublinhado representa uma marcação de destaque no apontamento, o texto destacado em azul representa uma adição e o texto ~~tachado em vermelho~~ representa uma revogação.

Além das alterações apontadas no presente relatório, foram realizadas adequações textuais ao longo do texto da Minuta, com o intuito de compatibilizar com as informações apresentadas neste material e outras Minutas já aprovadas.

Das Definições e Objetivos

Art. 2º. (...) Inciso XIV – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins;

Inciso XLIV – passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

ALDAIR (08/03/2024): (VER SEMELHANÇA E/OU DIFERENÇA DE PASSEIO)

CINCATARINA (08/03/2024): Como descrito nos respectivos incisos, a calçada se refere à parte da via reservada para o trânsito de pedestres, considerando faixa livre para essa circulação e a faixa de serviço, destinada para implantação de mobiliário urbano, sinalização e vegetação. Já o passeio faz parte da calçada e é a área destinada somente para circulação, desconsiderando a faixa de serviço. Entretanto, para evitar dubiedade na interpretação desses termos, sugere-se a adoção exclusiva do termo “calçada” na minuta e a exclusão do termo “passeio” ao longo do texto.

Art. 2º. (...) Inciso XXII – desdobro: é a subdivisão de um lote;

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema. Entretanto, verificou-se que a redação poderia ser mais específica e complementada da seguinte forma:

XXII – desdobro: ~~é a sub~~divisão de um lote em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;

Art. 2º. (...) Inciso XXXIV – infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Art. 2º. (...) Inciso XLI – loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resultara em terrenos a partir de 200,00 m²;

ALDAIR (08/03/2024): (VER REDUÇÃO DE ÁREA PARA 125,00 m²) Criar dispositivo permitindo que nos loteamentos possam ser feitos lotes de 125m.

CINCATARINA (08/03/2024): O inciso em questão não estava de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Zona Especial de Interesse Social 2 e, como a modalidade de Loteamento de Interesse Social só é permitida nesta zona, recomenda-se que o tamanho de lote mínimo seja vinculado ao zoneamento em que está inserido. Ainda, a definição do loteamento já estava disposta no início do capítulo dessa modalidade e, portanto, recomenda-se que o inciso XLI e semelhantes sejam revogados.

Art. 2º. (...) Inciso XLIII – loteamento industrial: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 1.000,00m² (mil metros quadrados) destinado a absorver atividades industriais e fabris;

ALDAIR (08/03/2024): (VER ÁREA MÍNIMA).

CINCATARINA (08/03/2024): O inciso em questão não estava de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Zona de Interesse Industrial 2. Portanto, propõe-se a revogação do inciso e a retificação do tamanho mínimo de lote, no capítulo específico sobre esse tema (Título IV, Capítulo IV), da seguinte forma:

Art. 67. Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, constantes Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. O loteamento industrial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 1.800,00 m² (mil e oitocentos metros quadrados) ~~1.000,00m² (mil metros quadrados)~~ com testada mínima de 30,00 m (trinta metros) ~~20,00m (vinte metros)~~.

Art. 2º. (...) Inciso XLV – loteamento popular: cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

ALDAIR (08/03/2024): (REDUZIR ÁREA MÍNIMA)

CINCATARINA (08/03/2024): O Loteamento de Interesse Social já apresenta uma área mínima inferior ao Loteamento Popular, que é prevista como uma modalidade intermediária entre o Loteamento de Interesse Social e o Loteamento Convencional. Reduzir ainda mais a área mínima pode desincentivar a construção de uma das modalidades e, por isso, recomenda-se a manutenção do valor de 240m².

Art. 2º. (...) Inciso LIV – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento; ou de outros loteamentos existentes;

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Art. 2º. (...) Inciso LV – recuo: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular;

ALDAIR (08/03/2024): VER SE PRECISA CONSTAR lateral e fundos.

CINCATARINA (08/03/2024): A definição do distanciamento de laterais e fundos já está disposta no termo “afastamentos” – Art. 2º, inciso II.

Das Normas Gerais

ALDAIR (08/03/2024): Autorizar a denominação das ruas antes do registro do loteamento no R.I.

CINCATARINA (08/03/2024): A denominação das ruas, bem como o domínio do Município sobre as áreas em questão, conforme o artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/1979, só integrarão o patrimônio municipal quando forem devidamente registrados no Registro Municipal de Imóveis e a área for incluída no cadastro imobiliário Municipal.

Das Áreas de Uso Público

Art. 17. Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20% (vinte e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo, no mínimo:

- a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- b) 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;*

ALDAIR (08/03/2024): Qto de arruamento?

Art. 18. Os loteamentos destinados ao uso empresarial deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20%, (vinte e seis por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo, no mínimo:

- a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 5% (cinco por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

ALDAIR (08/03/2024): Ver quanto de arruamento

CINCATARINA (08/03/2024): De acordo com a disposição do artigo, o empreendedor não necessita atender a um requisito mínimo sobre a porcentagem destinada para o sistema viário no loteamento industrial, podendo utilizar os 15% restantes da área mínima (Exemplo A) ou utilizar porcentagens inferiores. Caso as áreas destinadas ao sistema viário no projeto sejam inferiores aos 15%, as áreas verdes e institucionais devem ser maiores do que os valores mínimos exigidos, de forma a completar o total de 20% de áreas de uso público (Exemplo B).

Exemplos sobre a doação de áreas no loteamento industrial	
A	B
1% (mínimo) para áreas verdes	(1% + 4%) = 5% para áreas verdes
4% (mínimo) para equipamentos públicos	(4% + 1%) = 5% para equipamentos públicos
15% (sem valor estabelecido) para sistema viário	10% (sem valor estabelecido) para sistema viário
20% (mínimo)	20% (mínimo)

Art. 21. (...) § 2º. As áreas deverão ter áreas mínima conforme a dimensão de lote mínimo do respectivo zoneamento.

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, entretanto estima-se que o apontamento foi referente a ortografia do artigo. Dessa forma, além da adequação ortográfica no parágrafo apontado, recomenda-se a organização do caput em incisos ao invés de parágrafos, atendendo a ordem lógica da composição legal.

Art. 21. As áreas destinadas ao uso institucional, áreas verdes e espaços livres de uso público, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

I – estar preferencialmente em terreno único e com declividade menor que 20% (vinte por cento);

~~§ 2º. As áreas II –deverão ter áreas dimensionamento mínimo conforme a dimensão de lote mínimo do respectivo zoneamento.~~

§ 1º. As áreas somente poderão ser delimitadas em mais de um lote, desde que pelo menos um dos lotes produzidos tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública em cada caso, e que em quaisquer lotes seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e atendido o Inciso II.

§ 2º. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento) será aceito lote com a menor declividade existente.

Das Vias de Circulação

Art. 22. (...) Inciso II - todo o projeto ~~de loteamento~~ deverá incorporar no seu traçado viário ~~os trechos que e~~ as diretrizes de arruamento definidas pelo Município ~~indicar~~, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

ALDAIR (08/03/2024): VER CASO DO COLINA / RODRIGO

CINCATARINA (08/03/2024): A contribuição não apresenta informações claras e, por isso, não é possível emitir parecer.

Art. 24. (Dimensões de calçada arborizada na via coletora e local – Tipo A grifadas)

ALDAIR (08/03/2024): VER EXEMPLOS DE VIAS

Ver largura das calçadas.

CINCATARINA (08/03/2024): A contribuição não apresenta informações claras e, por isso, não é possível emitir parecer.

ALDAIR (08/03/2024): Solicitar ou exigir arborização na liberação do habite-se, ou seja, após a obra estar concluída, inclusive para fazer o plantio em local apropriado na frente do imóvel, devido aos portões de acesso.

CINCATARINA (08/03/2024): Acredita-se que a exigência da arborização para a liberação do Habite-se é adequada para a melhoria da paisagem urbana. Entretanto, visto que a minuta em questão se trata de parcelamento do solo, ao atribuir a responsabilidade do loteador em arborizar as calçadas haveria a transferência da manutenção das mesmas para o Poder Público Municipal após a execução do loteamento, ocasionando despesas públicas para manter e repor a vegetação nessas áreas. Dessa forma, a exigência da arborização é mais adequada ao Código de Obras, responsabilizando o proprietário do imóvel em arborizar sua respectiva calçada e executar sua manutenção. No Código de Obras em vigência (Lei Complementar nº 263/2019), o artigo 177 já exige a execução de canteiros para plantio cultivo de árvores e/ou vegetação rasteira nas calçadas com dimensão igual ou maiores do que 2 metros. Portanto, a solicitação já está contemplada/atendida pela legislação em vigência. Cabe destacar que para manter a paisagem urbana e evitar vegetações que possam ocasionar em problemas para o bem-estar público, recomenda-se a elaboração de um Plano de Arborização Urbana, conforme previsto pelo Código de Obras.

Art. 25. (...) § 2º. Para as vias que trata que este artigo, não será necessário a execução da praça de retorno.

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação do texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, entretanto, conforme verificado, o parágrafo é redundante ao abordar que as disposições do artigo

não terão a necessidade de praça de retorno, sendo que no próprio caput do artigo já existe essa permissão. Portanto, recomenda-se a exclusão do §2º do artigo 25.

Art. 26. (...) *Parágrafo Único. As vias de acesso sem saída, com praça de retorno ou em “cul de sac”, devem possuir extensão de, no máximo, 100m (cento metros), medida da via de acesso mais próxima.*

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir parecer sobre o tema.

Das Quadras e Lotes

Art. 35. ~~Art. 89. Na área urbana No perímetro urbano, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00m 150,00m (duzentos cento e cinquenta metros) para cada face, salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável. admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:~~

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Da Faixa Sanitária

Art. 43. Nas quadras onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

ALDAIR (08/03/2024): Falta tamanho da faixa: sugestão 4,00m.

CINCATARINA (08/03/2024): Verificou-se que a largura mínima da faixa sanitária não estava disposta na redação da minuta. Entretanto, a largura proposta poderia dificultar e/ou inviabilizar a manutenção da infraestrutura dessas faixas. Portanto, conforme o setor ambiental, recomenda-se a dimensão mínima de 5 metros, através da seguinte adequação:

Art. 43. (...) *III – ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros).*

Da Infraestrutura e Prazos de Implantação

Art. 46. (...) Inciso I (...) a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular, e pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);

b) via coletora, via arterial e via expressa: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);

ALDAIR (08/03/2024): Concreto.

CINCATARINA (08/03/2024): A demanda será atendida.

Art. 46. (...) Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica para loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes será composta por:

ALDAIR (08/03/2024): - Demarcação dos lotes e quadras com pintura no passeio ou placas indicativas dentro dos lotes.

- Indicação da quadra em cada esquina

CINCATARINA (08/03/2024): A solicitação de demarcar os lotes e quadras já está sendo atendida no artigo 47, inciso I. Cabe destacar que dispor sobre a indicação por placas ou pinturas sobre o lote é demasiadamente minucioso e deveria ficar a critério do próprio loteador.

Art. 47. (...) Inciso I – demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das Áreas de Preservação Permanente - APP com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo interessado em perfeitas condições;

ALDAIR (08/03/2024): Cercas com cinco fios de arame liso com palanques de concreto.

CINCATARINA (08/03/2024): A diretriz referente aos fechamentos de terrenos é matéria do Código de Obras, não cabendo sua aplicação no Parcelamento do Solo.

Art. 49. (...) § 1º. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 04 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

ALDAIR (08/03/2024): 6 anos.

CINCATARINA (08/03/2024): Para atendimento da demanda solicitada, recomenda-se a seguinte redação:

Art. 49. (...) § 1º. O prazo máximo para execução das obras ~~do loteamento~~ é de até 04 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação ~~do loteamento~~ para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 1º-A. O prazo máximo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado por mais 02 (dois) anos, devendo ser solicitado por parte do interessado para a Municipalidade, em até 30 (trinta) dias antecedentes a caducidade da Licença, apresentando o cronograma de execução com os novos prazos.

Dos Loteamentos e Condomínios

ALDAIR (08/03/2024): Artigo I.

CINCATARINA (08/03/2024): O texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema. Entretanto, conforme reunião realizada em 17/01/2024, a Comissão havia solicitado a adição de capítulos específicos para cada modalidade de loteamento. Portanto, a redação foi retificada conforme a demanda.

Do Loteamento Popular

Art. 55. (...) *Parágrafo Único. O lote mínimo para loteamentos populares é de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros) indiferente da zona em que este for implantado.*

ALDAIR (08/03/2024): 125,00m²

CINCATARINA (08/03/2024): A área mínima solicitada é a mesma que está sendo proposta para o Loteamento de Interesse Social. Visto que o Loteamento Popular é uma alternativa entre o Loteamento Convencional e o Loteamento de Interesse Social, recomenda-se a manutenção do valor de 240m².

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 61. *Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão sua demanda definida pelo município através do Cadastro Público da Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social e deverão possuir agente financiador.*

§ 1º. *A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social e consultado o Conselho Municipal de Habitação.*

§ 2º. *Fica vedado a aprovação de loteamento de interesse social se verificado que, em um raio de 300,00m (trezentos metros) no entorno do empreendimento proposto, existam mais da metade do número de lotes não utilizados, abandonados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.*

§ 3º. *Considera-se subutilizado, para efeito do parágrafo anterior, a edificação cujo aproveitamento seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.*

ALDAIR (08/03/2024): Área mínima dos lotes?

CINCATARINA (08/03/2024): Conforme estabelecido na minuta de Uso e Ocupação do Solo, na Zona Especial de Interesse Social 2 os lotes devem ter área mínima de 125 metros e testada mínima de 5 metros. Entretanto, para facilitar a interpretação textual, a demanda será incluída com a seguinte redação:

Art. 59. *Os loteamentos de interesse social serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.*

Parágrafo Único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 61. (...) § 2º. Fica vedado a aprovação de loteamento de interesse social se verificado que, em um raio de 300,00m (trezentos metros) no entorno do empreendimento proposto, existam mais da metade do número de lotes não utilizados, abandonados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

ALDAIR (08/03/2024): Eliminar

CINCATARINA (08/03/2024): A manutenção do §2º do artigo 61 é de fundamental importância, pois o loteamento de interesse social só poderá ser incorporado quando houver demanda para isso.

Art. 62. Fica vedada o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

ALDAIR (08/03/2024): Ver unificação.

CINCATARINA (08/03/2024): A contribuição não apresenta informações claras e, por isso, não é possível emitir parecer.

Do Loteamento Empresarial e do Loteamento Industrial

Art. 66. (...) Parágrafo Único. O loteamento empresarial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

ALDAIR (08/03/2024): Verificar confronto em outros locais com 1.000m.

CINCATARINA (08/03/2024): A Lei de Parcelamento do Solo estabelece apenas áreas mínimas para novos empreendimentos, não regulamentando sobre imóveis já existentes.

Art. 66. (...) Parágrafo único. O loteamento industrial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) com testada mínima de 20,00m (vinte metros).

ALDAIR (08/03/2024): Ver.

CINCATARINA (08/03/2024): O texto foi retificado em conformidade com a testada e área mínima estabelecidas para a Zona de Interesse Industrial 2, na minuta de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 66. (...) *Parágrafo único* O loteamento industrial deverá respeitar o lote mínimo da zona que está inserido, conforme consta na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em hipótese alguma ter lote inferior a 1.800,00 m² (mil e oitocentos metros quadrados) ~~1.000,00m² (mil metros quadrados)~~ com testada mínima de 30,00 m (trinta metros) ~~20,00m (vinte metros)~~.

Art. 69. (...) *Parágrafo Único.* A declividade longitudinal da pista deverá ser de, no máximo, 8,0% (oito por cento) permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

ALDAIR (08/03/2024): Ver percentual = hoje é 20% - ver acessibilidade

CINCATARINA (08/03/2024): O percentual proposto, como descrito no caput do artigo, possui o intuito de facilitar o deslocamento de veículos pesados dentro da abrangência do loteamento industrial. Entretanto, a redação pode ser alterada com a porcentagem já vigente no Município.

Art. 69. (...) *Parágrafo Único.* A declividade longitudinal da pista deverá ser de, no máximo 20,00% (vinte por cento); ~~8,0% (oito por cento) permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.~~

Dos Condomínios Urbanísticos de Lotes

ALDAIR (08/03/2024): Ver se terá lei nova.

CINCATARINA (08/03/2024): A contribuição não apresenta informações claras e, por isso, não é possível emitir parecer.

Do Projeto Definitivo do Loteamento e Condomínio Urbanístico de Lotes

Art. 81. § 3º Inciso VI – projeto de pavimentação das vias em conformidade com a Seção II e V, Capítulo I, Título III, locais com rachão mínimo de 15cm, base com no mínimo 10cm de pedra graduada, capa asfáltica de CBUQ com no mínimo de 4cm (nas demais vias com 5cm); contendo ainda, meios-fios, guias de concreto, em todas as vias e praças, com o respectivo passeio, conforme padrão adotado ou aprovado pelo Município; (Redação dada pela LEI COMPLEMENTAR Nº 190, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2016).

ALDAIR (08/03/2024): Não encontrei Seção II

CINCATARINA (08/03/2024): A questão está disposta em Título III – Das Normas Técnicas; Capítulo I – Dos Requisitos Urbanísticos, Seção II – Das vias de Circulação.

Art. 81. § 4º a) orçamentos;
b) cronograma físico-financeiro, devendo ter prazo máximo de 04 (quatro) anos para a execução da obra.

ALDAIR (08/03/2024): 6 anos

CINCATARINA (08/03/2024): Conforme disposto na seção referente a execução do projeto, o prazo máximo para a execução do loteamento será de 4 anos, sendo permitida a prorrogação por mais 2 anos. Dessa forma, o cronograma deverá ser previsto para o prazo máximo de 4 anos, e não 6 anos.

Art. 90 Aplica-se ao desmembramento, a exigência de áreas públicas quando a área total parcelada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Da Aprovação e do Registro dos Projetos de Parcelamento

Art. 97. (...) *Inciso I* – executar, sem qualquer ônus ao Município, as **seguintes** obras de infraestrutura referidas na Seção V, Capítulo I, Título III desta Lei, conforme cronograma e observando o prazo máximo disposto no Art. 49 desta Lei.

ALDAIR (08/03/2024): Não encontrei

CINCATARINA (08/03/2024): A questão está disposta em Título III – Das Normas Técnicas; Capítulo I – Dos Requisitos Urbanísticos, Seção II – Das vias de Circulação.

Art. 97. (...) § 2º. ~~§ 3º.~~ O prazo para a execução das obras e serviços a que se refere o inciso I e IV deste artigo, correrá a partir da expedição do Decreto de Execução da(s) etapa(s) ou da(s) fase(s) do loteamento, não podendo ser superior a ~~2 (dois)~~ 04 (quatro) anos, ~~por etapa, ou superior a 6 (seis) anos~~ para conclusão ~~da infraestrutura da fase ou total~~ do loteamento.

ALDAIR (08/03/2024): 6 anos.

CINCATARINA (08/03/2024): O artigo será retificado em consonância com as disposições do artigo 49.

§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se refere o inciso I e IV deste artigo, correrá a partir da expedição do Decreto de Execução da(s) etapa(s) ou da(s) fase(s) do loteamento, obedecendo as disposições do Art. 49 desta lei ~~não podendo ser superior a 04 (quatro) anos para conclusão total do loteamento.~~

Das Garantias

Art. 100. (...) § 1º. Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pelo Município.

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Art. 101. A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do interessado.

ALDAIR (08/03/2024): Escritura pública de alienação – ver nome correto

CINCATARINA (08/03/2024): Alterado conforme solicitação.

Das Disposições Penais

Art. 110. (...) Inciso IV – fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulamente fato a ele relativo.

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação no texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Art. 110. (...) § 1º. A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% (dez por cento) Unidade Fiscal Municipal – UFM do valor total do investimento no loteamento, desmembramento ou remembramentos.

ALDAIR (08/03/2024): Ver valor da multa no art. 124.

CINCATARINA (08/03/2024): O valor estabelecido deve ser verificado pela própria Comissão e pode ser diferente do artigo 124.

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 116. Nos loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento ou condomínio, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato em que o Município aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

ALDAIR (08/03/2024): Já consta em outro artigo.

CINCATARINA (08/03/2024): A redação já consta no Artigo 50, portanto será removida.

ALDAIR (08/03/2024): Após a entrega da etapa concluída do empreendimento o Município, este por sua vez, fica responsável pela limpeza e manutenção das áreas públicas recebidas.

CINCATARINA (08/03/2024): Nota-se que não é necessário inserir tal disposição, pois da mesma forma que a área é propriedade pública, sua manutenção também se torna de responsabilidade do poder público municipal.

Art. 120. (...) Parágrafo Único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação à coletividade em obediência ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

ALDAIR (08/03/2024): Não há necessidade.

CINCATARINA (08/03/2024): A previsão da regulamentação da REURB em lei específica auxilia na redução do conteúdo da Lei de Parcelamento do Solo e mantém a coerência da minuta em disciplinar apenas sobre novos parcelamentos e condomínios.

Art. 124. Fica sujeito a multa correspondente de 800 (oitocentos) UFM, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente lei complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização do Município, e, em dobro, em caso de reincidência.

ALDAIR (08/03/2024): Texto grifado.

CINCATARINA (08/03/2024): A marcação do texto não possui nenhuma sugestão ou apontamento, dessa forma não é possível emitir um parecer sobre o tema.

Art. 124. (...) § 1º. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

ALDAIR (08/03/2024): Responsável técnico ou do proprietário

CINCATARINA (08/03/2024): Adicionada a redação que vincula as penalidades tanto ao responsável técnico pelo loteamento quanto ao proprietário.

ANEXO V – Termo de Compromisso

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, no prazo de ~~2 (dois)~~ **04 (quatro)** anos, conforme cronograma aprovado, ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes e:

ALDAIR (08/03/2024): 6 anos.

CINCATARINA (08/03/2024): Conforme disposto na seção referente a execução do projeto, o prazo máximo para a execução do loteamento será de 4 anos, sendo permitida a prorrogação por mais 2

anos. Dessa forma, o cronograma deverá ser previsto para o prazo máximo de 4 anos, e não 6 anos.

06. (...) i) execução ~~da rede~~ de sistema completo de abastecimento d'água potável, em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal, mesmo que o sistema geral não tenha chegado ainda na área a lotear (neste caso tem um prazo de dois anos);

ALDAIR (08/03/2024): até a data de início de liberação dos terrenos.

CINCATARINA (08/03/2024): Não há necessidade em dispor a redação solicitada, visto que para a liberação dos terrenos será necessária a finalização das obras de infraestrutura.

PAULO (08/03/2024): Lei de Parcelamento do Solo

No Art 1º da Lei em Reforma não existe referência de que o Condomínio Edifício e a Incorporação Imobiliária são formas de parcelamento do solo. O que entendo como correto, uma vez que a criação de frações ideais de terreno não se confunde com o parcelamento. Pois enquanto no parcelamento existe a especificação de uma área de solo de propriedade exclusiva de um proprietário o mesmo não acontece nas frações ideais da Incorporação Imobiliária e do Condomínio Edifício.

Ocorre que especificamente para o caso da Incorporação Imobiliária ocorre a criação das frações e das unidades autônomas diretamente em processo no Ofício de Registro de Imóveis. Os cálculos e memoriais são apresentados diretamente ao Oficial Registrador que então anota a criação das novas unidades na matrícula “mãe” do terreno. Ou seja, a divisão das unidades ocorre anteriormente à própria construção.

Infelizmente, em entendimento diferente do meu, o Registro de Imóveis tem pedido que seja feito o registro do condomínio edifício após concluída a obra, mesmo já havendo a Incorporação Imobiliária. Parece-me indevida essa cobrança, uma vez que a incorporação imobiliária tem como objetivo criar a divisão das unidades antes da existência do Habite-se e o Condomínio Edifício tem como objetivo criar a divisão das unidades para obras que já possuem Habite-se.

O argumento utilizado pelo Registro de Imóveis é que a Lei Municipal afirma que o condomínio de edificações é uma forma de parcelamento do solo e que deve, portanto passar por aprovação municipal. Essa normativa encontra-se no Art. 61, “e”, da Lei Municipal de Parcelamento do Solo em vigor e na Lei Complementar Municipal 147/2012.

Tanto isso me parece errôneo que o próprio Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina tem no seu Capítulo XVI os procedimentos para parcelamento do solo, e no seu Capítulo XVII os procedimentos para Incorporação Imobiliária e para o Condomínio Edifício. Portanto o próprio Tribunal Estadual entende que a Incorporação não é parcelamento do Solo.

Não havendo outra forma de explicar a situação, e incorrendo na repetição monótona da norma, é importante salientar que o já mencionado código de normas versa em seu Art 1.075, § 2º que na Incorporação Imobiliária a averbação da construção já deveria automaticamente incorrer no registro da instituição de condomínio, sem a necessidade de nenhum outro ato.

A averbação da construção e o registro da instituição do condomínio edifício serão realizados na matrícula matriz e transportados, através de ato único, para as matrículas de cada unidade autônoma.

Sugere-se para que expressamente seja redigido texto na Lei de Parcelamento de que a Incorporação Imobiliária com divisão das unidades em frações ideais de terreno não trata-se de parcelamento do solo, e que especificamente a Incorporação Imobiliária não segue o trâmite da Lei Complementar 147/2012. Pois se trata de procedimento com regulamentação própria da Lei

4.591/64 e do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Além disso, esse procedimento não tem motivo para tramitar dentro do Poder Executivo Municipal, o que só gera ônus para o município e insegurança jurídica para as empresas que atuam no setor. O controle municipal sobre a obra e suas condições urbanísticas já ocorre na fase de aprovação do projeto e na posterior concessão de Habite-se.

CINCATARINA (08/03/2024): Em consonância com as leis federais nº 6.766/1979, nº 4.591/1964, nº 13.465/2017 e nº 10.406/2002 (Código Civil), existem mais de uma modalidade de condomínio. Os condomínios de lotes são aqueles em que os terrenos já passaram por um parcelamento do solo e posteriormente seus proprietários instituem um condomínio, de forma a ter responsabilidade sobre certa área de uso comum. Já o condomínio edilício não constitui parcelamento do solo, uma vez que é formado por unidades imobiliárias autônomas que não possuem matrículas imobiliárias individuais, nem destinaram áreas ao poder público. Dessa forma, entende-se que a Lei Municipal nº 147/2012 apresenta um equívoco em dispor da mesma forma sobre condomínio de lotes e condomínio de edificações e recomenda-se a revogação da referida lei, a diferenciação entre parcelamento do solo e condomínio edilício, bem como a incorporação da matéria da Lei Municipal nº 147/2012 na minuta de parcelamento do solo de forma a esclarecer o equívoco jurídico.