

Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento do solo urbano e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais do município de Joaçaba, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Joaçaba (SC), Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Joaçaba, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo.

§ 1º A aplicação desta lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências concorrentes e constitucionais de cada ente federativo.

§ 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos que atendam a função social da propriedade nos termos estabelecidos pela lei de zoneamento de uso e ocupação do solo.

§ 3º Na zona rural será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei e na legislação federal e estadual.

§ 4º Para os efeitos desta lei, o parcelamento pode ocorrer nas seguintes modalidades:

- a) loteamento;
- b) desmembramento; e
- c) desdobro.

§ 5º Os loteamentos, desmembramentos e desdobros somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 2º** A execução de qualquer parcelamento do solo, dependerá sempre de aprovação e fiscalização municipal, obedecidas as legislações federal e estadual, em especial a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

**Art. 3º** Estão obrigados à obediência às disposições desta lei não só os loteamentos, desmembramentos ou remembramento realizados para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 4º** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal, salvo a exceção contida na presente lei.

Parágrafo único. Considera-se macrozona urbana, para fins de aplicação desta lei, aquela que apresenta condições para um maior adensamento populacional no município, por possuir melhores condições de infraestrutura, serviços básicos de saúde, educação, lazer e cultura, acessibilidade e transporte.

## **Seção I Dos Objetivos**

**Art. 5º** Esta lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III - assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;
- V - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VI - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o andamento populacional das áreas urbanas e de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura;
- VII - hierarquizar as vias urbanas, segundo destinação e uso e interligado com o plano de mobilidade urbana do município de Joaçaba;
- VIII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- IX - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;
- X – orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis e pré-definidas em detrimento aos seus usos.

## **Seção II Das Definições**

**Art. 6º** Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: lateral e fundos.

Alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

Alvará - documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da municipalidade.

Área de Domínio Público - é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques, bosques, áreas verdes e áreas institucionais. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter acesso restrito.

Área Total dos Lotes - é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

Áreas Verdes – compreende as áreas de domínio público, que apresentam cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade.

Áreas Institucionais – são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o artigo 4º, §2º da lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Arruamento - traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas a circulação ou utilização pública.

Auto de Infração - é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação.

A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Benfeitoria - obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local.

Calçada – Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins.

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

Caução - depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.

Canteiro - área destinada a ajardinamento junto ou não dos passeios públicos.

Condomínio - posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto.

Condomínios Horizontais – conjunto de edificações construídas no mesmo plano, ou seja, uma ao lado da outra, dentro de um mesmo terreno.

Condomínio de lotes – condomínio edilício, mas, diferentemente do condomínio de casas, tem como unidades autônomas apenas lotes;

Consulta de Viabilidade Técnica - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros para o parcelamento de imóveis.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Cruzamentos oblíquos - é representado por uma interseção de duas vias em nível, sendo que uma das vias apresenta inclinação não perpendicular.

Declividade - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência.

Desdobro - é a divisão total de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;

Desmembramento - é a subdivisão da área em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias existentes.

Degradação Ambiental - é a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causado por qualquer forma de energia ou combinação de elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes em níveis capazes de direta ou indiretamente:

- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

Diretrizes para loteamento - são normas e instruções a seguir para execução de loteamento.

Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamentos Comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando de domínio do Poder Público.

Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos voltados a:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

Escala - relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.

Especificações - discriminação dos materiais e serviços empregados.

Estacionamento - espaço reservado para um ou mais veículos.

Faixa de Domínio - é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de rodovias, vias urbanas, vias rurais, distribuição de energia elétrica e gás canalizado, bem como seus acessórios.

Faixas não edificáveis - áreas dos terrenos onde não é permitida a construção.

Faixa Sanitária - área não edificável cujo uso está vinculado à elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos.

Fundo de Vale – é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

Gleba - é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

IMA – Instituto do Meio Ambiente.

Interseções de ruas - todo cruzamento em nível, entroncamentos ou bifurcação, incluindo as áreas formadas por tais cruzamentos, entroncamentos ou bifurcações.

Logradouro Público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

Lote - porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação.

Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Loteamento Clandestino - loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto.

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 (Faixa Livre).

Perfil longitudinal da via – representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno.

Pista de Rolamento - área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos.

Praça de Retorno - alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos.

Profundidade Média de um Lote - é a soma das divisas laterais ou divisa lateral, dividido por dois.

Profundidade de um Lote de Esquina - é a testada de maior distância linear.

Projeto definitivo - solução definitiva do anteprojeto, representada em plantas baixas, cortes, elevações, especificações e memorial de todos os pormenores de que se constitui a obra a ser executada, com base no projeto aprovado.

Projeto geométrico básico - projeto que representa a geometria e as características técnicas tais como posição dos elementos principais (lotes, arruamentos, raios de curvaturas, rampas etc.) de forma a permitir a perfeita execução.

Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes.

Quebras de gradiente - Inclinação máxima de um trecho de uma encosta expressa em porcentagem definida pela razão entre a diferença de altitude e a distância total, projetada em plano horizontal, entre dois pontos desta encosta multiplicada por 100.

Recuo - menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular.

R.R.T – Registro de Responsabilidade Técnica.

Remembramento - unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel.

Talvegue - linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas.

Testada - é a linha divisória que separa o logradouro público do lote.

Vias Compartilhadas - ambiente redimensionado de modo que todo o pavimento fique com o mesmo nível, sinalizado como de uso comum, transpassando segurança a quem por ali passa, devido a existência de acessibilidade, arborização, mobiliários urbanos, piso drenante, entre outros equipamentos urbanos.

Via de Circulação - é toda aquela que faculta a interligação das funções de pista de rolamento e calçada.

Via de Pedestres – via onde o trânsito de veículos é proibido, devendo ser pavimentada e possuir iluminação e quando possível pode contar com mobiliário urbano, passeio e ciclovia ou ciclofaixa.

Viabilidade técnica - é o conjunto de estudos necessários à verificação da existência de riscos e o retorno do empreendimento, levando em consideração elementos como instalações, estrutura, informações legais, ambientais, econômicos de um determinado empreendimento.

Vistoria - diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Zoneamento - repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo a sua precípua destinação de uso e ocupação do solo; visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema

viário; recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

## CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

**Art. 7º** É condição necessária à aprovação de qualquer parcelamento, a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para a municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei.

§1º Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública.

§ 2º Para os efeitos do disposto nesta lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

**Art. 8º** Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

Parágrafo único. Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência da municipalidade.

**Art. 9º** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

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

V - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

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

VII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo; e

VIII - nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes.

IX - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da municipalidade;

X – em áreas de preservação permanente;

XI - que acarretem desapropriações à custa da municipalidade.

Parágrafo único. A restrição imposta pelo caput do artigo, e os estudos técnicos a serem apresentados, devem observar as disposições impostas pela lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislações atinentes ao parcelamento do solo.

**Art. 10.** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta lei.

**Art. 11.** Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

**Art. 12.** Embora satisfazendo as exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela municipalidade, tendo em vista:

I - as diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pelo plano diretor;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do município.

**Art. 13.** A denominação, o emplacamento dos logradouros públicos, são atribuições privativas da municipalidade.

. 19

**Art. 14.** É permitida a constituição de condomínios horizontais, na forma do artigo 8º, da lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como do artigo 1.358-A, da lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a ser regulamentado em legislação específica.

Parágrafo único. Poderá a municipalidade complementarmente exigir em cada loteamento a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, em conformidade com a seção IV, capítulo IV, desta lei.

**Art. 15.** As ações de parcelamento do solo devem considerar também:

I - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;

II – a conservação da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

IV - a mobilidade urbana do município.

Parágrafo único. É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificado o imóvel em sua totalidade.

### CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

#### Seção I Das Vias de Circulação

**Art. 16.** Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados no mapa do sistema viário, parte integrante desta lei, para que se assegure a continuidade do sistema viário geral da cidade.

§ 1º As vias do novo parcelamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto no mapa de sistema viário presente no plano de mobilidade urbana de Joaçaba.

§ 3º Nos casos em que for projetada ciclovia, esta deverá preferencialmente articular-se com o seu traçado existente e/ou com o previsto no plano de mobilidade urbana.

§ 4º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o interessado, bem como os equipamentos urbanos.

**Art. 17.** Os loteamentos com testada para as rodovias BR-282, SC-150 e SC-467, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

**Art. 18.** Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento), excetuando-se os trechos menores de 100,00m (cem metros) onde admite-se a declividade máxima de 30% (trinta por cento);

II - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

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

IV - as intersecções de ruas, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamos oblíquos.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

**Art. 19.** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela. Excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

**Art. 20.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

**Art. 21.** Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos, serão definidos conforme a tabela a seguir:

TIPOLOGIA DAS VIAS							
Hierarquia viária	Velocidade máxima	Calçada arborizada	Faixa de direção	Canteiro central *	Malha Cicloviária	Estacionamento	Gabarito mínimo
		largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	total
Arterial	60 Km/h	3,25	3,60	1,80	2,50	2,50	18,70
Coletora	40 Km/h	3,00	3,50	-	2,50	2,50	18,00
Local tipo "A"	30 Km/h	2,75	3,00	-	2,50	2,50	14,00
Local tipo "B"	30 Km/h	2,50	2,80	-	2,50	2,50	13,10

\* Quando possível

§ 1º São diretrizes para aplicação da tabela acima:

I – a faixa de estacionamento poderá ser em material drenante;

II – as calçadas poderão ser de larguras diferentes, sendo obrigatório arborização nativa em no mínimo em um lado da via;

III – onde for adotada implantação de malha cicloviária, deverá ser projetada a arborização em calçada paralela a esta, no mesmo lado da via.

§ 2º A via local tipo “A” somente será permitida para vias com extensão máxima de 300,00m (trezentos metros), ou onde não haja possibilidade de prolongamento futuro com extensão máxima de 400,00 m (quatrocentos metros), entretanto, a via não poderá ser provida de vias transversais.

§ 3º O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos contenham interligação em mais pontos do sistema viário existente para melhorar a integração.

§ 4º A via local Tipo “B” somente será permitida para vias com extensão máxima de 100,00 m (cem metros) e que não haja a possibilidade de prolongamento futuro, devendo ser prevista praça de retorno com raio em conformidade com a pista de rolamento e replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno.

§ 5º O raio de curva de transição mínimo das vias locais e coletoras é de 6,00m (seis metros), e de 10,00m (dez metros) para as vias arteriais, independentemente do raio de curvatura dos lotes.

**Art. 22.** As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário e/ou previstos em parcelamentos existentes e/ou parcelamentos em fase de licenciamento.

**Art. 23.** Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento ou previsão de continuidade no mapa de sistema viário deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio interno igual ou superior a pista de rolamento e replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante em anexo nesta lei.

**Art. 24.** No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

**Art. 25.** Obriga-se o loteador a prever no mínimo uma via principal utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela constante no artigo 21, contendo ainda, em toda a sua extensão, malha cicloviária de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta), em conformidade com o plano de mobilidade urbana.

Parágrafo único: Ao projetar a via principal, deverá ser observada a previsão de malha cicloviária das vias existentes no plano de mobilidade urbana, de modo que esta seja efetiva e contínua.

**Art. 26.** Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, e de acordo com os parâmetros do plano de mobilidade urbana, com anuência do setor de trânsito.

## Seção II Das Quadras e Lotes

**Art. 27.** Na área urbana, as quadras deverão ter 150,00m (cento e cinquenta metros) de comprimento, salvo previsões do § 2º, do artigo 21 desta lei, e/ou quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência.

Parágrafo único. Para as quadras que excederem comprimento de 150,00m (cento e cinquenta metros), é obrigatória a execução de uma via de pedestres.

**Art. 28.** Na via de pedestre de que trata o parágrafo único do artigo 27, deverá:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

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

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

IV – ter iluminação;

V – ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

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

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

§ 2º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos neste artigo e da subseção única, da seção IV, deste capítulo.

§ 3º é proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

**Art. 29.** A via de pedestres incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

**Art. 30.** Nenhum lote terá como testada principal, vias de pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião de lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias de pedestres.

**Art. 31.** Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 32.** Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituídas.

**Art. 33.** Os lotes de esquina terão no mínimo a testada e sua área mínima acrescida em 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

### Subseção Única

## Da Cota de Equidade Social

**Art. 34.** A cota de equidade social, de que trata o plano diretor de desenvolvimento sustentável de Joaçaba consiste na projeção de lotes com requisitos específicos a serem determinadas nesta lei, bem como, dimensões mínimas a serem tratadas na lei de uso e ocupação do solo.

§ 1º Os lotes deverão ser voltados a venda para as pessoas devidamente registradas no cadastro social do município.

§ 2º Os lotes voltados a cota de equidade social deverão:

I - ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento), medido entre as extremidades do lote;

II - ser fruto do processo de parcelamento na modalidade de loteamento;

III - estarem localizados dispersamente nas quadras, de forma heterogênea entre si;

IV - não estarem dispostos preferencialmente:

- a) lado a lado;
- b) fundos conectados;
- c) em fim de vias de forma isolada.

**Art. 35.** A cota de equidade social deve equivaler ao cálculo de 5% (cinco por cento) da área de lotes.

**Art. 36.** Caso a área de lotes resulte em número fracionado de lotes, considerar-se-á o arredondamento do número de lotes sempre para cima.

Parágrafo único. A aplicação prevista no caput deste artigo não dispensa o empreendedor da obrigação de destinar as áreas públicas ao município.

**Art. 37.** A cota de equidade social é de exigência obrigatória para aprovação de novos projetos de loteamento que forem licenciados no município.

**Art. 38.** As disposições referentes as aplicações desta subseção, serão definidas em regulamentação própria da municipalidade.

## Seção III Das Áreas de Uso Público

**Art. 39.** As áreas destinadas ao uso público, deverão alcançar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao Município nos processos de loteamento, descontadas as áreas de preservação permanente, sendo que, no mínimo 12% (doze por cento) da área total dos lotes será destinada à área verde e área institucional distribuídas na seguinte proporção:

I - 8% (oito por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);

II - 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres do uso público.

§ 1º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 2º A municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 3º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 4º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

**Art. 40.** A área destinada a uso institucional deve obrigatoriamente ter declividade inferior a 20 % (vinte por cento) e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 6,00m (seis metros).

#### **Seção IV Faixas "Não Edificáveis"**

**Art. 41.** Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I - faixas de domínio:

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

II - faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado deverá ser mantida a faixa não edificável conforme as normas da concessionária.

**Art. 42.** As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a lei federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e lei estadual n. 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

#### **Subseção Única 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:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talwegues, quando for o caso.

**Art. 44.** A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos no decreto nº 5.451 de 25 de julho de 2018 do Serviço Intermunicipal de Água e Esgoto - SIMAE.

Parágrafo único. As faixas sanitárias deverão ter acesso por meio das vias públicas.

## **Seção V Da Infraestrutura**

**Art. 45.** Nos loteamentos urbanos será de obrigatoriedade do empreendedor a execução dos serviços e obras de infraestrutura, os quais serão regulamentados por ato da municipalidade bem como pelo decreto nº 5.451 de 25 de julho de 2018 do Serviço Intermunicipal de Água e Esgoto - SIMAE.

**Art. 46.** O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 4 (quatro) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no Termo de Compromisso, anexo II.

## **CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 47.** Além da figura de loteamento convencional, poderão ser constituídos outras tipologias, desde que, obedecida as normas gerais dessa lei bem como normas específicas para cada caso.

**Art. 48.** São tipos de loteamento, além do convencional:

I - loteamento de interesse social;

II - loteamento empresarial;

### **Seção I O Loteamento De Interesse Social**

**Art. 49.** Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da

administração municipal.

**Art. 50.** Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único Os loteamentos de interesse social não poderão ser implantados de forma contígua no espaço com outros empreendimentos da mesma modalidade.

**Art. 51.** Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação do solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

**Art. 52.** Fica vedada o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social, posterior a aprovação do empreendimento.

**Art. 53.** Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

**Art. 54.** Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, 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 Verificado que no raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento existam mais da metade do número de lotes propostos em imóveis de interesse social não utilizados ou subutilizados, o empreendimento não será autorizado.

**Art. 55.** Demais disposição deverão atender a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 56.** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos de comunidades com vulnerabilidade social e ocupações clandestinas em área de preservação permanente, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do conselho da cidade, e consultado o conselho municipal de habitação, admitem-se, concomitantemente a ocupação, a construção das infraestruturas previstas no decreto nº 5.451 de 25 de julho de 2018 do Serviço Intermunicipal de Água e Esgoto – SIMAE, bem como:

I - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

II – vias de circulação, devidamente pavimentada e com a execução das calçadas em conformidade com o artigo 21 desta lei, e com as normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

## Seção II O Loteamento Empresarial

**Art. 57.** Considera-se loteamento empresarial aquele destinado a absorver atividades industriais, comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

§ 1º Fica autorizada a implantação de loteamentos empresariais na Zona de Fabricação e Indústria - ZFI e na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no § 1º, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no conselho da cidade de Joaçaba.

**Art. 58.** Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

**Art. 59.** Para aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor, obedecendo as dimensões previstas na lei de uso e ocupação do solo, deverá criar a cortina arbórea de proteção das áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas.

**Art. 60.** Ficam obrigados os loteamentos empresariais aos requisitos de doação de área destinada à área verde e área institucional distribuídas nas proporções do artigo 39 desta lei;

§ 1º A cortina arbórea de que trata o artigo 59, deve ser de no mínimo de 4% (quatro por cento) do total da área de lotes.

§ 2º A cortina arbórea constitui o percentual voltado a doação de áreas verdes, e deverá estar localizada no entorno do empreendimento.

**Art. 61.** Os loteamentos empresariais serão gravados em seu alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na matrícula imobiliária do loteamento, informação sobre a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

## Seção III Das Garantias

**Art. 62.** O loteador, no ato de aprovação do projeto geométrico definitivo do loteamento, constituirá por instrumento público, em valor equivalente aos custos orçados no projeto, garantia de execução da infraestrutura e serviços de urbanização, por meio de uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária, correspondente ao custo da infraestrutura a ser implantada na área total dos lotes;

II - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no município, desde que livres de quaisquer ônus;

III - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

IV - carta de fiança bancária ou seguro-garantia.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º A garantia deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão as expensas do empreendedor.

§ 3º Os imóveis hipotecados ao município em garantia de obras de urbanização, não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação, enquanto perdurar esta condição sobre o bem.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação, pelo loteador, de que a primeira hipoteca se vincula ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

§ 5º Não serão aceitas em garantia as áreas não edificáveis e institucionais.

§ 6º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 7º A garantia poderá ser liberada parcialmente pelo município, na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 8º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução na sua totalidade.

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

**Art. 63.** Para efeito de aprovação do loteamento, o interessado deverá encaminhar à municipalidade, respectivamente:

I - pedido de consulta de viabilidade técnica;

II – diretrizes urbanísticas;

III - pedido de análise do projeto geométrico básico;

IV - pedido de aprovação do projeto definitivo.

**Art. 64.** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular.

### **Seção I** **Da Consulta de Viabilidade Técnica**

**Art. 65.** O pedido de consulta de viabilidade técnica, consiste em:

I – requerimento de viabilidade técnica em nome proprietário ou seu representante legal;

II - croqui/planta da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;

III - matrícula atualizada do imóvel;

IV - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;

V - indicar rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

VI - indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica;

VII – indicação da modalidade de parcelamento (loteamento, desmembramento ou remembramento).

**Art. 66.** Havendo viabilidade de implantação, o município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do plano diretor após consulta aos órgãos setoriais, indicará na certidão de viabilidade técnica:

I – o zoneamento a que pertence o parcelamento;

II – as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertencentes a área;

III - a hierarquização das vias, com as respectivas larguras mínimas, no caso de loteamento;

IV - as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem a malha viária da cidade, incidentes no loteamento pretendido, garantindo-se a continuidade em futuros loteamentos, se for o caso.

**Art. 67.** A municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

**Art. 68.** O prazo máximo de validade da consulta de viabilidade técnica será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo previsto neste artigo deverá ser solicitada pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

## **Seção II Das Diretrizes Urbanísticas**

**Art. 69.** Certificada a viabilidade, quando do loteamento, o interessado solicitará ao Município a expedição de diretrizes para loteamento, que conterà as diretrizes para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única e formato digital:

I – certidão de viabilidade expedida pelo município;

II - planta de levantamento planialtimétrico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referencia SIRGAS2000, contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas, conforme matrícula imobiliária;

III - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;

IV – levantamento topográfico cadastral georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referencia SIRGAS2000, contendo:

- a) todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes;
- b) vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área,
- c) faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências,
- d) equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e entorno, contendo as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - a tipologia que o loteamento se destina;

VI - estudo geométrico preliminar georreferenciado, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do loteamento pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes;

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes do projeto geométrico básico.

§ 2º O município exigirá do loteador, levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

§3º Os documentos previstos no inciso II, III, IV, VI, deverão ser precedidos de responsabilidade técnica devidamente assinada pelo profissional responsável.

**Art. 70.** Apontada as diretrizes para loteamento, o município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do plano diretor de desenvolvimento sustentável após consulta aos órgãos setoriais, indicará:

I - infraestrutura urbana exigida para o loteamento, bem como a definição completa de todos os padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia e calçadas, canteiros e outras exigências pertinentes a acessibilidade e mobilidade urbana;

II - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

**Art. 71.** O órgão municipal responsável se pronunciará sobre as diretrizes básicas e análise dos requisitos cumpridos num prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

**Art. 72.** O prazo máximo de validade das diretrizes para loteamento para o parcelamento é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo previsto neste artigo deverá ser solicitada pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

**Art. 73.** Na análise dos projetos de loteamento, o município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

### **Seção III**

#### **Do Projeto Geométrico Básico do Loteamento**

**Art. 74.** Emitida as diretrizes para o loteamento, o empreendedor deverá apresentar o projeto geométrico básico do loteamento, em 1 (uma) via, contendo as documentações previstas em regulamentação específica.

§ 1º Apresentada a documentação, o município terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação prévia ou não do projeto geométrico básico e sobre as insuficiências do mesmo, quando houver.

§ 2º O loteador deverá promover a correção dos projetos e reapresentá-los no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de recebimento, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido de loteamento.

**Art. 75.** A aprovação prévia do projeto geométrico básico terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente e solicitada pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

**Art. 76.** Após indicações a aprovação do projeto geométrico básico, o loteador deverá fixar em local visível do futuro empreendimento, para garantir informação de forma clara, precisa e ostensiva aos possíveis adquirentes, placa informando que a venda de lotes é proibida, enquanto o loteamento não estiver aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. O Município somente dará andamento ao processo de aprovação do loteamento, se o empreendedor comprovar o cumprimento das disposições constantes no caput deste artigo.

#### **Seção IV Do Projeto Definitivo do Loteamento**

**Art. 77.** Aprovado o projeto geométrico básico, previsto na seção anterior, o loteador apresentará ao município para aprovação final e expedição da licença para execução do loteamento os orçamentos do projeto definitivo, bem como as documentações previstas em regulamentação específica.

**Art. 78.** Todas as plantas e documentos constantes no projeto definitivo serão assinados pelo proprietário e/ou representante legal, além de apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.

**Art. 79.** As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

#### **Seção V Dos Projetos de Desmembramento**

**Art. 80.** Certificada a viabilidade, quando do desmembramento, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto de desmembramento, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões do lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da aprovação do desmembramento.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

**Art. 81.** Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento cuja área total da gleba seja superior a 6.000,00m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados).

§ 1º Nos desmembramentos de que trata o caput deste artigo, o interessado deverá doar ao município, como área institucional, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo no mínimo um lote de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 2º É vedado o desmembramento de lotes urbanos que já tenham sido fruto desta modalidade de parcelamento e registrado na matrícula individualizada.

**Art. 82.** Quando do desmembramento rural, este deverá obrigatoriamente respeitar a tabela de parâmetros urbanísticos, bem como o módulo rural mínimo, previsto em norma federal.

**Art. 83.** Os desmembramentos para fins empresariais deverão prever a implantação de cortina arbórea para proteção das áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas.

Parágrafo único. As áreas destinadas a cortina arbórea não serão frutos de doação, mas deverão ser mantidas em boa conservação pelo proprietário.

## **Seção VI Dos Projetos de Remembramento**

**Art. 84.** Certificada a viabilidade, quando do remembramento, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do remembramento.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área lembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do remembramento proposto.

§ 3º Os lotes lembrados, não poderão ter área superior ao lote máximo permitido na lei de uso e ocupação do solo.

## **Seção VII Dos Projetos de Desdobro**

**Art. 85.** Certificada a viabilidade, quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do desdobro.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área a ser desdobrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desdobro proposto.

§ 3º Os lotes provenientes do desdobro, não poderão ter área superior ao lote máximo e nem inferiores ao lote mínimo permitido na lei de uso e ocupação do solo.

### **Seção VIII Do Termo de Compromisso**

**Art. 86.** Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará termo de compromisso, em conformidade com regulamentação municipal

**Art. 87.** No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

### **CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Art. 88.** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal que regulamenta os parcelamentos.

§ 1º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 89.** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na lei federal que regulamenta os parcelamentos.

§ 2º No registro de parcelamento do solo, serão exigidas as licenças ambientais necessárias.

**Art. 90.** Realizadas as obras de que trata o artigo 45 desta lei, a municipalidade, requerimento do interessado acompanhado da Licença Ambiental de Operacionalização (LAO), fará a vistoria para emissão do termo de recebimento do loteamento por comissão permanente previamente designada que, tendo sido cumprido integralmente o termo de compromisso, liberará as áreas caucionadas e emitirá documento que ateste a conclusão das obras constantes no projeto técnico definitivo.

**Art. 91.** Caso as obras de que trata o artigo 45 desta lei, não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 92.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 93.** Fica sujeito a multa correspondente de 800 (oitocentos) URs, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente lei complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da municipalidade, e, em dobro, em caso de reincidência.

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

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente lei complementar.

**Art. 94.** A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tenha correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

**Art. 95.** Nenhum benefício do Poder municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 96.** O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta lei complementar e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único. Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 97.** A municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados.

**Art. 98.** É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação, e comunicação ao Ministério Público.

**Art. 99.** São passíveis de punição, os servidores da municipalidade que, direta ou indiretamente, fraudando os objetivos da presente lei complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 100.** Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

**Art. 101.** Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor de desenvolvimento sustentável.

Parágrafo Único - Os parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, e não prorrogados, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

**Art. 102.** O poder executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente lei, com parecer favorável do conselho da cidade.

**Art. 103.** A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 104.** Ficam revogadas, a Lei nº 136, de 12 de fevereiro de 2007 e a lei complementar 213 de 07 de dezembro de 2011.

Joaçaba SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

DIOCLÉSIO RAGNINI  
Prefeito Municipal